Inderøy kommune

Møteinnkalling

Utvalg:	**Hovedutvalg Natur**
Møtested:	Inderøy Rådhus, møterom: Skarnsundet
Dato:	27.01.2014
Tidspunkt:	09:00

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

Ole Anders Iversen
Leder

Åse Granlund Solem
Utvalgssekretær

Sakliste

Utvalgs-saksnr	Innhold	Untatt off.
	Saker til behandling	
PS 1/14	Skiltplan for næringsbygg - Nessjordet	
PS 2/14	Bolkan Egil - 009/021 - fradeling av tilleggsareal til 009/142	
PS 3/14	Vågen Magnus og Kristine Wold - 5/45 - oppføring bolighus og garasje - klagebehandling	
PS 4/14	Skogselskapet i Trøndelag - gnr 171 bnr 001 - Søknad om konsesjon	
PS 5/14	Klage på avslag av fradeling tilleggsareal fra Lekset gnr. 177/1 for oppsetting av kårhus på Heia gnr. 177/2.	
PS 6/14	Rolf Grinden, Søknad om dispensasjon for fradeling boligtomt på gnr. 222/3	
PS 7/14	Avfall fra fritidsbebyggelse - Renovasjonsforskrift og harmonisert avgiftspraktisering etter kommunesammenslåing	
PS 8/14	Rådmannens orienterer. Referatsaker og delegerte saker	
RS 1/14	Bragstad Torun - 136/1 - Søknad om deling / rekvisisjon av oppmålingsforretning - godkjennes	
RS 2/14	Hembre Fredrik - 187/1 - Deling / rekvisisjon av oppmålingsforretning - godkjennes	
RS 3/14	Jule Kent R. og Meistad Anita - 194/3 - Tilbygg - Stornesvegen 40	
RS 4/14	Kvam Håkon - 133/25 - rehabilitering av skorstein - Årfallveien 49 - godkjennes	
RS 5/14	Søknad om utslippstillatelse- skianlegg til Malihaugen - godkjennes	
RS 6/14	Myrvollvegen 15- Selseth. Godkjent tilbygg til fritidsbolig, 347/002 Dispensasjon	
RS 7/14	Saksmoen boligfelt - 5/1 - opparbeidelse av veier og VA-anlegg ved Saksmoen boligfelt - godkjennes	
RS 8/14	Nessåkeren 14 -Olsen/Myrabakk. Endring av tillatelse - sokkelleilighet og ansvarsretter - 135/133 .	
RS 9/14	Meldal Thomas - 352/5 - Fritidsbolig og anneks - Vestviknesset 31 - godkjennes	
RS 10/14	Kristmar og Karstein Kjølstad, Søknad på fradeling av tun på gnr. 125, bnr. 1, dispensasjon	
RS 11/14	Gangstadmarka 53 - Bragstad/Inderberg. Ferdigattest for enebolig 197/133	
RS 12/14	Gartnerivegen 17 -Ystgård. Godkjent tilbygg til våningshus, 134/002	

RS 13/14	Øvergata 13 - Sundnes. Godkjent tilbygg til bolig 001/054
RS 14/14	Brattaker Helge - 352/1 - Deling / rekvisisjon av oppmålingsforretning - tomt 3 i Vestvik hyttefelt - godkjennes
RS 15/14	Fossum Eiendom AS - 4/46 - Nytt Coop bygg på Fossumtomta - Tiltaksklasse
RS 16/14	Skjemstad Lornts - gnr 085 bnr 007 - søknad om fradeling av tomt til balløkke - godkjennes
RS 17/14	Stene Utbygging AS - gnr 318 bnr 204 - Søknad om deling / rekvisisjon av oppmålingsforretning - godkjennes
RS 18/14	Lensmyra eiendom -172/142 - Fradeling - godkjennes
RS 19/14	Fossum Eiendom AS - 4/123 - Lokaler Inderøy Røde Kors - Sundfærvegen - godkjennes
RS 20/14	Lundseng Oddvar - 347/1/1 - Giplingstranda 46 - Tilbygg - godkjennes
RS 21/14	Giplingstranda 42 -Wekre. Godkjent tilbygg til fritidsbolig, 347/001/3
RS 22/14	Røra sokneråd - 179/28 - Ny kirkestue - godkjennes
RS 23/14	Nessveet 17 - Johnsen. Godkjent tilbygg til garasje - redskapsskjul- 135/064
RS 24/14	318/199 - Endring av tillatelse - ansvarlig søker og ansvarlig for installsajon av heis- Mosvik skole utbygging.
RS 25/14	Elisabeth B og Trygve Eide, Avslag på søknad om fradeling areal fra Lekset gnr. 177/1 til nabobruk for oppsetting av kårhus.
	Saker til behandling
PS 9/14	Ordføreren orienterer

Saker til behandling

Saker til behandling

Inderøy kommune

Arkivsak. Nr.:
2014/134-2
Saksbehandler:
Pål Gauteplass

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	1/14	27.01.2014

Skiltplan for næringsbygg - Nessjordet

Rådmannens forslag til vedtak

Inderøy kommune godkjenner vedlagte skiltplanen for næringsbygget på Nessjordet.

Vedlegg

1 Skiltplan for næringsbygg

Bakgrunn

I reguleringsplan for Nessjordet er det stilt følgende krav for skilting av virksomhetene i bygget:

> Det tillates ikke oppsetting av reklame eller virksomhetsskilt før det er godkjent en helhetlig skiltplan for området. Ved behov for endret skilting skal hele skiltplanen revideres. Ved utforming av skiltplanen skal det legges vekt på estetikk og tilpasning til bygningenes arkitektur.
>
> Utomhusplan og skiltplan skal godkjennes av politisk fagutvalg (pr nå Hovedutvalg Natur).

Letnes Arkitektkontor AS har lagt fram skiltplan for bygget som er vedlagt saken.

Skiltplanen inneholder tegninger som viser aktuelle virksomheter, og en prinsippbeskrivelse for hvor skilt for ytterligere virksomheter kan plasseres.

Der er beskrevet skilting på bygningens vegger, to frittstående skilt ved hovedinngangene og flaggstenger med vimpler.

Vurdering

Rådmannen vurderer at skiltplanen oppfyller reguleringsplanens krav i forhold til en helhetlig og ordnet løsning for reklameskilt, og at også plan- og bygningslovens generell krav til estetikk er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at vedlagt skiltplan godkjennes.

FASADE SØRØST
-mot torg

FASADE NORDØST
-mot boligadkomst og vareinntak

Flaggstenger med
Rema-vimpler mot rundkjøring

Samleskilt ved hver hovedinngang.
- Frittstående på stativ mot nordvest

Hovedprinsipp:

Skilting på byggets fasade begrenses på boligdelen til områder under balkonger, og på næringsdelens fasder benyttes veggskilt ved hovedinnganger og hovedskilt over baldakiner på begge sider.

På grøntareal ved rundkjøring benyttes tre stk flaggstenger med vimpler.

På næringsdelens gesims over baldakin kan hele bredden etter behov, utnyttes til skilting

Opphavsretten til denne tegningen tilhører Letnes Arkitektkontor AS, tegningen kan ikke brukes i forbindelser der firmaet ikke medvirker

Oppdrag:
Grande Eiendom AS
Sentrumsbygg 1
Nessjordet (gnr.135 bnr.140)

Type tegning:
Skiltplan Sørøst og Nordøst

Fase:

index	beskrivelse	dato/sign

LETNES ARKITEKTKONTOR AS

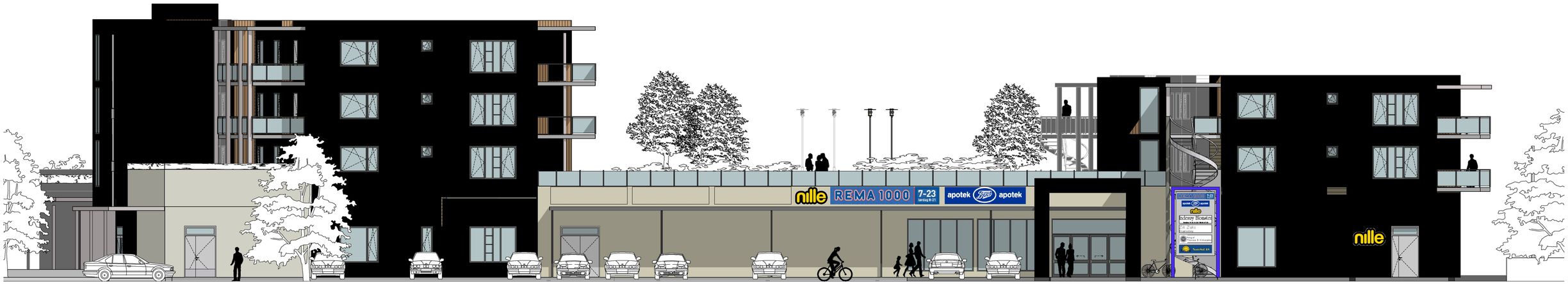
www.letnesark.no
firmapost@letnesark.no

Nordgata 28, pboks 37,
7650 Verdal
Tlf. 74 04 17 00

Dato: 14.01.2014
Målestokk: 1:100
arkiv:

Oppdragsnr: 2010.26
Filnavn: 1030-Nessjordet 051213.pln
Sign.: K.Lie
revisjonsindex:

Tegn.nr: 2010.26 **D30-03**



FASADE NORDVEST
-mot adkomst og parkering

Flaggstenger med
Rema-vimpler mot rundkjøring

FASADE SØRVEST
- mot riksveg 755

Samleskilt ved hver hovedinngang.
- Frittstående på stativ mot nordvest

Hovedprinsipp:

Skilting på byggets fasade begrenses på boligdelen til områder under balkonger, og på næringsdelens fasder benyttes veggskilt ved hovedinnganger og hovedskilt over baldakiner på begge sider.

På grøntareal ved rundkjøring benyttes tre stk flaggstenger med vimpler.

På næringsdelens gesims over baldakin kan hele bredden etter behov, utnyttes til skilting

Tegn.nr: 2010.26 **D30-04**

Oppdrag:
Grande Eiendom AS
Sentrumsbygg 1
Nessjordet (gnr.135 bnr.140)

Type tegning:
Skiltplan Nordvest og sørvest

Fase:

index	beskrivelse	dato/sign

LETNES ARKITEKTKONTOR AS
Nordgata 28, pboks 37, 7650 Verdal
Tlf. 74 04 17 00
www.letnesark.no
firmapost@letnesark.no

Oppdragsnr.: 2010.26
Dato: 14.01.2014
Filnavn: 1026-Nessjordet 05213.pln
Målestokk: 1:100, 1:99,50
Sign.: Kåre
revisjonsindex:
arkiv:
Tegn.nr: 2010.26 **D30-04**

Opphavsretten til denne tegningen tilhører Letnes Arkitektkontor AS, tegningen kan ikke brukes i forbindelser der firmaet ikke medvirker

Inderøy kommune

Arkivsak. Nr.:
2012/2339-4
Saksbehandler:
Brit Alvhild Haugan

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	2/14	27.01.2014

Bolkan Egil - 009/021 - fradeling av tilleggsareal til 009/142

Rådmannens forslag til vedtak

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-6 (Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) og i Plan- og bygningslovens § 1-8 (Forbud mot tiltak mv lang sjø og vassdrag) avslås søknad om fradeling tilleggsareal fra eiendommen Østnes, gnr/bnr 9/21. Begrunnelse for avslaget er gitt i saksframlegget.

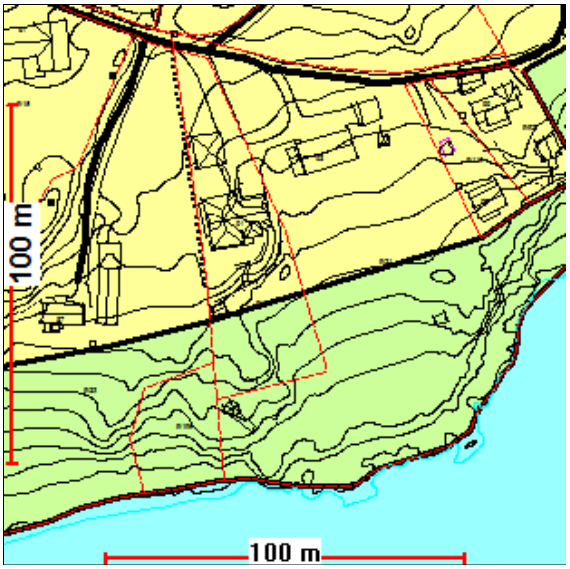
Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

Bakgrunn

Inderøy kommune har mottatt søknad fra Egil Bolkan, gbnr 9/21, om fradeling av tilleggsareal til boligeiendommen gbnr. 9/142.

Gjeldende regulering:
Området omfattes av *Kommunedelplan for Straumen*, vedtatt 25.06.2012. Denne planen avløste tidligere kommunedelplan Straumen av 2005. Arealet ligger i sin helhet innenfor område avsatt til LNF-formål samt innenfor 100-metersbeltet ved sjø.

Eiendommen som her ønsker tilleggsareal, ble fradelt eiendommen Østnes gbnr 9/21, i år 2000. Dette i henhold til reguleringsplan; «*Reguleringsplan for eiendommen 9/21, Sundnesset*», vedtatt 11.10.2000. Denne reguleringsplanen er senere opphevet i vedtak om Kommunedelplan Straumen, K-sak 0030/05.



Utsnitt viser strandlinjen nedenfor Østnes, gbnr 9/21, samt utsnitt av *Kommunedelplan Straumen* for samme område.

Jfr. kart vedlagt søknaden omfatter fradelingen arealet mellom eksisterende tomtegrense og strandlinjen, et areal på ca. 900 m^2.

I henhold til plan- og bygningsloven krever søknaden dispensasjon da fradeling er i strid med kommunedelplanen Straumen, LNF-formålet samt forbud mot tiltak i 100-metersbeltet.
Som vedlegg til søknaden ligger avtale om forkjøpsrett og bruksrett av arealet mellom boligeiendommen gbnr 9/142 og sjøen. Avtalen er tinglyst, i desember 2000 og underskrevet undertegnet eiere av boligeiendommen gbnr 9/142, Egil Bolkan, samt grunneiere av gbnr 9/21, Rolf Morten Aas og Valborg Haugen.

<u>Dispensasjonsbegrunnelse:</u>
Etter søknaden hevdes fradeling av tilleggsarealet å være fradeling til uendret bruk, dette også i henhold til inngåtte bruksavtale.

<u>Høring:</u>

Søknaden er oversendt overordnede myndigheter til uttalelse.

Nord-Trøndelag fylkeskommune fylkesmannens landbruksavdeling har ingen vesentlige merknader til saken.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har følgende merknad:

Det aktuelle arealet ligger ned mot sjøen på Sundnesnes like utenfor Straumen.
Området utgjør en del av en smal strandsonestrekning, som ligger i tilknytning til en mosaikk av husbebyggelse, små areal med dyrkamark, og litt trevegetasjon. Vurdert ut fra flybilde har strandsonen attraktiv karakter, og det aktuelle arealet er en kombinasjon av litt bergknauser og busker/trær ned mot stranda. Avstanden fra nåværende grense og til stranda er ca 20 meter.
Umiddelbart innenfor grensa er det ut fra flybildevurdering gjennomført div tiltak, uten at en fra flybilde kan fastslå hva det er.

Området er i kommuneplanen for Straumen Landbruk, Natur og Friluftsområde.

Inderøy er en kommune med stort press mot strandsonen, som andre kommuner i det befolkningsrike omlandet til østre del av Trondheimsfjorden. Inderøy kommune derfor i Nasjonale retningslinjer for

strandsone satt i kategori i Kategori Stort press, med tilhørende retningslinjer om at bygge- og delingsforbudet i 100-metersbeltet skal handteres strengt.
Disse retningslinjer er satt for å beskytte folk sitt friluftsliv, landskap og biologiske verdier i strandsonen mot de nevnte ønsker om utbygging.
Sett ut fra et miljøperspektiv trenger ikke eiendomsforhold i seg sjøl være avgjørende i forhold til miljøhensyn, da planstatus vil være førende for byggetiltak. Likevel vil omklassifisering av området til tilleggsareal til eksisterende boligtomt kunne øke privatiseringsgraden av området, og redusere områdets fellesverdi — nå og for framtida. De tiltak som indikeres fra flybilde like innenfor nåværende grense er også et signal om det.

Innvilgelse av dispensasjonen vil også kunne gi følger i form av presedens for andre tilsvarende områder, med økt privatisering av strandsone som følge.

Vurdering

I henhold til kapittel 19 i plan- og bygningsloven kreves grunngitt søknad fra ansvarlig søker. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovers bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 (100 metersbeltet i strandsonen) når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I dispensasjonssøknaden er denne begrunnet i uendret bruk med hensyn på inngått bruksavtale til området.

Ved fradeling av areal med søknad om dispensasjon må en i vurderingene forholde seg til plan- og bygningsloven. De privatrettslige avtaler om muligheter til bruk av arealet er ikke et vurderingsmoment til søknad. Dette er momenter som også kan gjelde for en rekke andre eiendommer innenfor området

Sundnesnesset består av relativt tett boligbebyggelse ned mot sjøen. De nyeste boligeiendommer er fradelt ved at hovedbølet har beholdt eiendomsretten ned mot sjøen. Etter rådmannens sin vurdering vil enhver økning av bolig- eller hyttetomter ned mot strandsonen, slik det er omsøkt, bidra til å svekke de hensyn PBL § 1-8 og LNF-formålet ivaretar.

Konklusjon

Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger finner Rådmannen at hensynet bak bestemmelsene om LNF-formålet i kommunedelplanen, samt hensynet bak PBL § 1-8, blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Fradelingen vurderes ikke å ha andre positive konsekvenser for samfunnet enn de rent private med utvidet hageareal for denne boligen. Det vurderes derfor ikke å være grunnlag nok for å gi dispensasjon. Når en statlig myndighet har uttalt seg negativt til en sak, bør heller ikke kommunen gi dispensasjon, jfr. Plan- og bygningsloven § 19-2.

Inderøy kommune

Arkivsak. Nr.:
2013/1614-29
Saksbehandler:
Brit Alvhild Haugan

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	3/14	27.01.2014

Magnus Vågen og Kristine Wold - 5/45 - oppføring bolighus og garasje – Klage på gitt tillatelse.

Rådmannens forslag til vedtak

Kommunens vedtak av 09.12.2013 fra Hovedutvalg Natur, sak 81/13, opprettholdes.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan Vennesborg:

- Det gis dispensasjon for plassering av garasje inntil 1,0 meter fra grense til gbnr. 5/18.
- Det gis dispensasjon for takform for bolighus og garasje.
- Det gis dispensasjon fra kravet til maksimal mønehøyde.

Dispensasjon gis med følgende forbehold:

- Tiltaket må utføres henhold til tekniskforskrift til plan- og bygningsloven (TEK10) også med brannforebyggende tiltak ved plassering av garasje nærmere enn 4 meter fra felles eiendomsgrense.
- Mønehøyde av bolighus må ha en maksimal kotehøyde tilsvarende bolighus i Sakshaugvene 75.

Klagen gis utsettende virkning til klageinstansen har behandlet saken. jf. fvl § 42 for å gi nabo en reell klagemulighet.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg

1 Klage på vedtak om dispensasjon fra By og Jensen
2 Situasjonsplan/tegninger

Aktuelle dokumenter ikke vedlagt sakspapirene:

- Tilsvar til klage fra Vågen/Wold, datert 19.12.13
- Div. skjema vedr. byggesak, nabovarsel mm
- Søknad om dispensasjon
- Merknad til nabovarsel/Tilsvar til nabomerknad

Bakgrunn

Det vises til klage fra Jorunn By og Jens Andreas Jensen på vedtak i Inderøy kommune Hovedutvalg Natur, sak 81/13, i brev mottatt her den 09.12.2013.

Bakgrunn for saken er søknad om oppføring av bolighus med separat garasje på boligeiendommen i Sakshaugvegen 77. Sammen med søknaden foreligger søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for følgende forhold:

Dispensasjon for plassering av garasje inntil 1 meter fra eiendomsgrense, dispensasjon for takform samt dispensasjon for maksimal mønehøyde i reguleringsplan.

Bolighuset inneholder èn boenhet og er på 2 plan, det søkes samtidig om oppføring av separat dobbelgarasje med bod.

Bolighus og garasje har samme takkonstruksjon, mansardtak med vipp.

Illustrasjon viser bolighus med fasade mot sør, situasjonsplan viser planlagt plassering av bolighus og garasje med inntegnede avstander til eiendomsgrenser.

<u>Reguleringsplan:</u>
Planstatus: *Reguleringsplan for Vennesborg*, vedtatt 15.10.2007.

Planformål: Arealer er regulert til boligbebyggelse.

Søknaden forholder seg til følgende punkter i reguleringsbestemmelsene:

- *Det kan bygges frittliggende eneboliger med maks høyde terrengsmøne på 6,5m. Husa skal ha saltak med takvinkel mellom 27-40 grader.*
- *Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene angitt på planen. Utnyttingsgraden på tomta er 25 %-BYA.*
- *Det kan føres opp garasje med maks 3,5 m i gesimshøgd. Garasjene kan ha takform og møneretning som er forskjellig fra bolighus.*

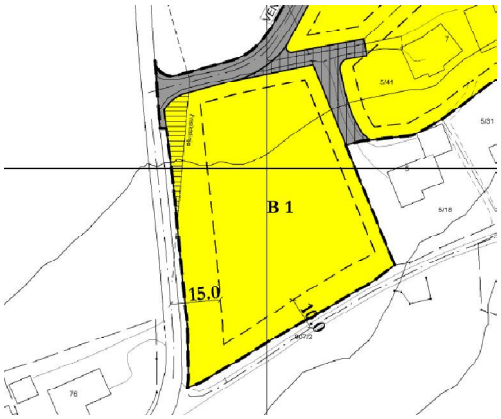
Område B1 i reguleringsplanen omfatter et utbyggingsområde som senere er oppdelt i tre boligeiendommer som både klagers og tiltakshavers tomt er en del av. Arealet er i tilknytning til eldre utbyggingsområder hvor eiendommene består av en sammensatt og variert bygningsmasse. Noen av

boligene inneholder en etasje, mens andre er på to etasjer. Det er også varierende takvinkler på boligene, samt at noen har ark.

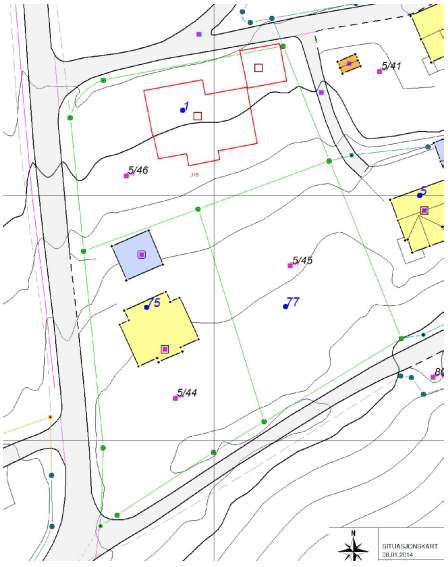
Vedtak fra Hovedutvalg Natur, av 18.11.2013.
I vedtak i sak 81/13 er det gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for følgende forhold:

- Det gis dispensasjon for plassering av garasje inntil 1,0 meter fra grense til gbnr. 5/18. En forutsetning for dispensasjon er at tiltaket ivaretar kravet i forskrift til plan- og bygningsloven med hensyn på brannkrav.
- Det gis dispensasjon for takform for bolighus og garasje.
- Det gis dispensasjon fra kravet til maksimal mønehøyde i samsvar med søknad.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 har kommunen adgang til å gi varig dispensasjon fastsatt i medhold av denne loven. Utgangspunktet er dermed at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser i gjeldende plan under visse vilkår som at «hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering».



Utsnitt fra reguleringsplanen



Utsnitt fra kart med eksisterende bebyggelse

Utsnittet viser reguleringsplanens boligområde B1, som er inndelt i tre boligtomter hvorav to er bebygd.

Klage på vedtak:
Jorunn By og Jens Andreas Jensen har klaget på vedtak om å gi dispensasjon. Klagen er mottatt her den 06.12.2013. I hovedtrekk går klagen på at det i vedtak er gitt dispensasjon på tre forhold fra reguleringsplanen, dispensasjon er gitt ut ifra faktaopplysninger og ikke vurderinger i forhold til hensynet det er gitt dispensasjon fra. Saken er således påklaget med begrunnelse i en manglende/feilaktig saksbehandling. Saksbehandlingen inneholder ingen vurderinger i forhold til hensynene de søkes dispensasjon for. Saksutredningen inneholder heller ingen vurderinger/veie/vekting av ulemper og fordeler i forhold til hver dispensasjon.

Dialoger mellom naboer:
Kommunen er også gjort kjent med at naboene har vært i dialog for å finne en løsning som begge parter kan være tilfreds med uten at de har kommet til enighet.

Vurdering

Takform:
I saksfremlegg til saken er det i utredningen referert til en beskrivelse av mansardtak: «*Mansardtak, saltak med brutte flater der de øvre deler har en slakere skråning enn de nedre, som kan være forsynt med vindusarker i forbindelse med loftsetasjen. Mansardtak kan også være valmet eller halvvalmet, da brukes betegnelsene valmet mansardtak og halvvalmet mansardtak.»* Mansardtak. (2009, 14. februar). I Store norske leksikon. http://snl.no/mansardtak.

For gjeldende omsøkte bolighus med garasje er takformen et mansardtak med halvvalm, avsluttet med vipp mot raft.
Som det fremgår av tidligere vedtak er utgangspunktet for mansardtak et saltak, men da dette ikke ligger innenfor den tradisjonelle byggestil i området er takformen vurdert til å kreve dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Ved vurdering av takform vil denne også knyttes opp til plan- og bygningslovens § 29-2, Visuelle kvaliteter. Utgangspunktet for eksisterende boligmasse i området er tidligere reguleringsplan for «Vennali», stadfestet i 1975, hvor det videreføres bestemmelses fra 1965 når det gjelder saltak.

I de vurderinger som ble gjort før behandling av dispensasjonssaken er følgende argumenter vurdert som grunnlagt til å gi dispensasjon:

- I takform er mansardtak også et saltak.
- Innenfor omkringliggende boligområdet foreligger flere eksempler på takformer, både boliger med valmtak samt bolig med pulttak.
- Det er allerede gitt dispensasjoner for helt andre takformer innenfor samme planområde, slik at denne ikke vil gi ytterligere presedens.
- Bolighuset har samtidig en fremskutt ark mot sør, dette er også en bygningsform som går igjen på flere andre boliger på to plan i dette boligområdet.

Intensjonen i planen for saltak med angitt takvinkel er gitt ut ifra at bygningsmassen skal være rimelig homogen i hoveduttrykket.

Til tross for at takformen har innslag av fremmed art vurderer rådmannen at hovedformen er et saltak. Da takformen har fremskutt ark med ordinært saltak vil dette også gi bygget et uttrykk som er med på å forsterke hustypen og det estetiske uttrykk hvor bygningsformen oppleves sammenfallende med andre tilsvarende bolighus på to plan i området.

Argumenter mot at det skal gis dispensasjon kan være:

- Enhver dispensasjon fra reguleringsplanen vil kunne medføre en uthuling av reguleringsbestemmelsene.
- Mansardtaket har den spesielle formen i forhold til det tradisjonelle saltaket med knekken i salingen mot raft samt de avkortede valmene i gavl. Den homogene saltaksformen vil bli brutt.
- I tillegg er mansardtakets hensikt å gi større volum på loftet dette vil si at 2. etasjen blir større enn tradisjonelle saltak med loft. Taket vil av den grunn kunne bli mer markert i byggets uttrykk.

Med bakgrunn i dette har rådmannen konkludert med at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Mønehøyde/kotehøyde:
I søknad om dispensasjon er det angitt at bolighuset har en mønehøyde på 7,15 m. I forhold til reguleringsbestemmelsene vil dette være en økning av mønehøyden på 65 cm.

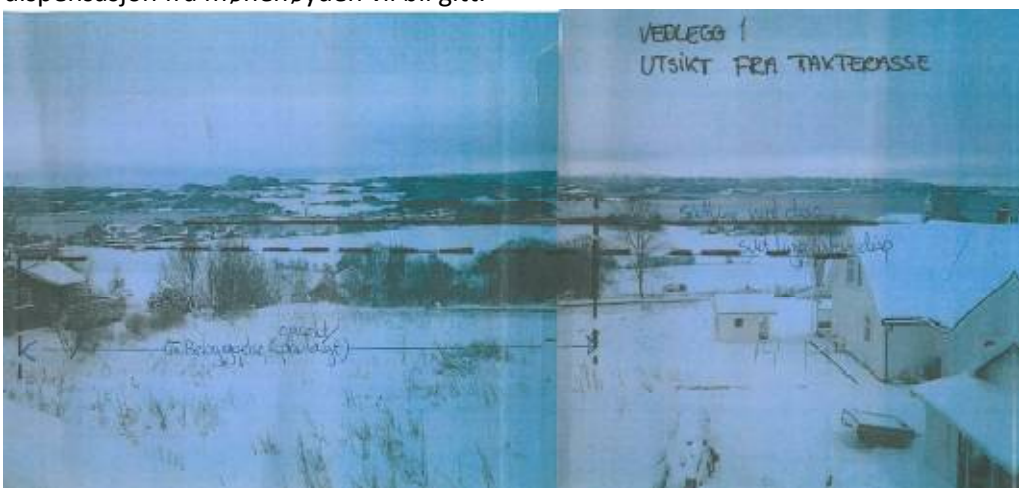
Fra tidligere saksfremlegg er følgende argumenter nevnt for at dispensasjon for mønehøyde kan gis:

- På naboeiendommen mot øst, gbnr 5/44, er det tidligere gitt dispensasjon for mønehøyde på 6,8 meter.
- Bolighuset vil ikke stikke seg frem i landskapet. I henhold til gitte skisse for plassering av bolighus ligger kote og plassering i harmoni med boligene i samme gateløp.
- Intensjonen i planen med angitt maksimal mønehøyde er blant annet for å unngå at bygget i seg selv og i forhold til nabobygg skal ruve i landskapet. Møne av ny bolig vil ha samme kotehøyde som bolighuset på naboeiendommen, gbnr 5/44.
- Innenfor nabolaget er det boligbygg med svært variert mønehøyder, da det er bolighus på ett plan samt boliger på to plan med mønehøyder opp til ca 8,0 meter.
- Det er allerede gitt dispensasjoner i planen, en ny dispensasjon vil ikke gi ytterligger presedens. Dette er det siste huset innenfor dette boligutbyggingsområdet.

Som argumenter mot at dispensasjon kan gis er nevnt:

- Hensikten med å lage en reguleringsplan er blant annet at denne skal gi en forutsigbar ramme for bygninger som oppføres innenfor planen.
- Bygningsvolum er avveininger som er gjort i forarbeidet til planen, også med angivelse av mønehøyder.
- Det foreligger nabomerknader til plassering og mønehøyde.

I klagen er det lagt med en illustrasjon som viser den endring av utsikt nytt bolighus vil kunne ha ved at dispensasjon fra mønehøyden vil bli gitt.



Som det framkommer av bildet har klager inntegnet siktlinjer og mønehøyder med og uten at dispensasjon blir gitt.

Rådmannen vil påpeke følgende i forhold til dette:

Reguleringsbestemmelsene angir mønehøyde for bolighuset til terreng. Bestemmelsen angir ingen maks kotehøyde for hverken mønehøyden eller grunnmurshøyden, eller terrengtilpassinger utover de generelle krav i forskrift til plan- og bygningsloven (SAK § 4-1 litra c pkt.6). Et hus med mønehøyde innenfor reguleringsbestemmelsene vil ikke automatisk medfører at et bolighus uten dispensasjon vil plasseres tilsvarende lavere.

I henhold til tiltakshavers beskrivelse vil bolighuset bli plasseres så lavt som mulig i terrenget og maksimalt på samme kotehøyde for mønet som eksisterende bolig på nabotomta. I henhold til terrengsnitt fra tiltakshaver vil ikke de terrengendringer som er planlagt medføre særskilt søknadsplikt.

Tiltakshaver gjør en terrengtilpassing for å plassere bolighuset med maks mønehøyde som naboens bolighus. Det foreligger ingen krav i reguleringsplanen til dette. Tiltakshaver kan, med en hustype som ligger innenfor reguleringsbestemmelsene, få tilnærmet samme nivå med mønet.

Ved vurdering av om dispensasjon fra høydebestemmelsen kan gis kan følgende forhold være relevante:

- Tilpassing til terreng og eksisterende bebyggelse.
- Utnyttelse av tomta for å oppnå tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne.
- Utsikt og lysforhold.
- Hensynet til naboer slik at de kan beholde tilsvarende kvaliteter.
- Planlagt eller påregnelig utnyttelse av nabotomta/omkringliggende areal i relativt nær framtid.
- Brannsikring, om dette kan oppnås ved byggetekniske tiltak.

Rådmannen har før konklusjon er gitt i sak 81/13 sett på forholdet mellom eksisterende bebyggelse og omsøkt bebyggelse i forhold til mønehøyder, i forhold til klagers ulemper opp imot ovenfor stående punkter.

- Når det gjelder utsikt og lysforhold er det som tidligere referert til en avstand på henholdsvis 19 – 30 meter fra klagers bolighus til ny garasje og bolighus på tiltakshavers eiendom.
- Boligens plassering i forhold til sol eller utnyttelse av uteplass på klagers eiendom vil ikke ha vesentlig betydning for klager.
- Når det gjelder utsikt vil denne bli endret ut ifra tiltaket. Rådmannen har forståelse for at tap av utsyn er en ulempe, men ikke mer enn hva som kan påregnes ved en ny boligutbygging.
- Eksisterende bolighus på gbnr 5/44 er plassert ca 8,5m fra grense til Sakshaugvegen 77. I henhold til gjeldende situasjonsplan for Sakshaugvegen 77 er ny bebyggelse plassert i en avstand på 5,6 m fra grensen. Det vil si at siktkorridoren mellom de to bolighusene er på ca 14 meter.

Med bakgrunn i dette har rådmannen konkludert med at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det legges da vekt på likebehandling med nabotomten som tidligere har fått dispensasjon for mønehøyden, og på at de terrengtilpasningene som legges inn i byggesaken medfører at mønehøyden ikke overstiger nivå på nabohuset.

<u>Byggegrense:</u>
Som det framkommer av reguleringsplan foreligger det inntegnet byggegrense i ytre rammer rundt byggingsområdet B1. Området er senere delt inn i tre boligtomter, alle tre med ytre byggegrenser fastsatt i reguleringsplanen. Avstandsbestemmelser internt mellom tomtene blir i henhold generelle regler i plan- og bygningsloven § 29-4.

Det søkes om dispensasjon for plassering av garasje innenfor byggegrense mot nabogrense i øst. Med naboerklæring fra denne eiendommen er det gitt tillatelse til at den omsøkte garasjen kan plasseres inntil 1 meter fra grensen mellom boligeiendommene gbnr 5/18 og gbnr 5/45.

Klager har foreslått at det settes et vilkår for dispensasjon fra byggegrensen for plassering av garasjen.

«Byggegrense i reguleringsplanen er satt for å sikre rom, utsikt og lys. I gjeldende reguleringsplan er byggegrensen satt til 4 meter mot alle grenser. Dette utgjør for oss et forventet rom-utsikt-lys forhold som er 4 meter på hver side av boligtomtene som ligger foran oss. Når det gis dispensasjon på den ene siden vil dette medføre en reduksjon på ca. 3meter når det gjelder hensynet(rom mv) det dispenseres fra. Vi mener at forslåtte vilkår henger sammen med det hensynet som det er søkes dispensasjon fra og at det derfor bør vurderes som alternativ.»

Bakgrunn for ønske fra klager, er den endring av synsfelt naboen i Vennesborgsvegen 1 vil få, som følge av at det gis dispensasjon for plassering av garasje. Det vil si at garasje + hus med dispensasjonen vil dekke en større del av synsfeltet enn om det ikke gis dispensasjon. Tiltakshaver har beskrevet følgende avbøtende tiltak i forhold til dette:

«Som avbøtende tiltak for tapt utsikt på grunn av garasjens plassering økes avstand fra grense mot Skogset (gbnr. 5/44) og til byggelinje, med 1,6 meter (ny byggelinje på 5,6 meter fra grense mot Skogset).»

Rådmannen har i tidligere vurdering konkludert med følgende for plassering av garasje:

«I forhold til plassering av garasje vurderes tiltaket i henhold til tidligere dispensasjon for plassering av garasjer. Det foreligger aksept for plassering fra nærmeste nabo. Rådmannen vurderer dermed at garasjen kan plasseres som omsøkt i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2. En forutsetning for at dispensasjon gis er at tiltaket ivaretar brannkravene i forskriften.»

Garasjen er over 50 m2, og vil fullt ut kreve at tiltaket utføres med brannforebyggende tiltak i samsvar med forskrift til plan- og bygningsloven TEK § 11-6. Dette er mulig å løse og vil være en forutsetning for en dispensasjon fra byggegrensen blir gitt.

I henhold til tidligere argumentasjon for tap av utsyn er plassering av garasje nevnt som moment i tap av utsyn. Garasjen plasseres nærmere nabogrense og felles nabo mot øst. Ut ifra siktsoner fra Vennalivegen 1 kan ikke rådmann se at dette vil være av vesentlig betydning for hverken rom, utsikt eller lysforhold for klager eiendom.

I klage fra By og Jensen fremkommer det et krav om at det etableres avtale om ny byggegrense (mellom Skogset og Vågen/Wold) som garanti for at rom og utsikt ikke skal bli påvirket av fremtidige byggeprosjekter. Spesielt med tanke på framtidige dispensasjoner fra byggelinjer i reguleringsplan.

I den forbindelse vil rådmannen presisere at en ikke kan se at det foreligger grunnlag til å sette ny byggelinje mot vest som vilkår for plassering av garasje mot øst. Rådmannen vil samtidig minne om at enhver søknad om dispensasjon fra byggelinje i plan eller byggegrense i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 skal vurderes for seg selv.

Det vises sivilombudsmannens uttalelse (SOM-2009-533). Der det blant annet står følgende:
«Der det foreligger plasseringsalternativer og tiltakshavers ønske ikke er «forenelig med tilbørlig hensyn til naboens interesser og de formål bygningsloven ellers skal ivareta», kan forvaltningen vurdere likevel å godkjenne plasseringen etter § 70 nr.1 på vilkår som avbøter ulempene», jf. Ot.prp.nr.27 (1982-1983) s.19.

At det kan stilles vilkår for en dispensasjon fremgår direkte av plbl`s § 7, av Ot.prp.nr.56 (1984-85) fremgår på s. 102:

Det er ikke hvilket som helst vilkår som kan settes, disse må foreligge innenfor rammen av de hensyn loven skal ivareta. Det må også være en naturlig sammenheng dispensasjon og vilkår, f.eks. slik at vilkår så langt som mulig kompenserer for ulemper o.l. dispensasjonen ellers kan medføre.»

Angitte byggegrenser er ikke først og fremst angitt som siktsoner for bakenforliggende bebyggelse, men er angitt for å tilfredsstille brannkrav og lysforhold mellom naboeiendommene. Rådmannen vurderer at vilkår om at oppfylling av brannkrav, og godkjenning fra nabo for plassering nærmere enn 4 m er de vilkår som er relevant å sette for denne type dispensasjon.

Det vurderes at plan- og bygningslovens krav for kunne gi dispensasjon er oppfylt gjennom de vilkår som er satt i vedtaket.

Konklusjon

Kommunen har vurdert klagen fra By og Jensen på vedtak i sak 81/13 og kan ikke se at det foreligger vesentlige nye momenter som ikke var kjent ved første behandling.
De viktigste vurderingene rådmannen har lagt til grunn er likebehandling i forhold til dispensasjoner som tidligere er gitt for de andre to husene i område B1, og de avbøtende terrengtilpasninger som er beskrevet i søknaden. Dette gjør at mønehøyden ikke blir høyere enn den ellers kunne blitt med å følge reguleringsbestemmelsene til maks mønehøyde.

Rådmannen har etter nøye vurderinger av alle momenter i saken kommet fram til at vedtak i sak 81/13 opprettholdes. Dette ut fra de vurderinger gjort i dette saksfremlegget og i sak 81/13 opp i mot bestemmelsene plan- og bygningsloven.

053938

Inderøy kommune
Vennalivegen
7670 Inderøy

KLAGE PÅ VEDTAK.

Viser til vedtak Inderøy kommune, Hovedutvalg Natur, sak 81/13. Behandlet i møte den 18/11-2013.

Viser til saksframlegg.

Inderøy kommune påpeker at det i tidligere byggetillatelser i området er gitt dispensasjoner både fra bestemmelser om mønehøyde, takform og plassering av garasje. Videre sies det at en søknad om dispensasjon uansett vurderes for seg selv uavhengig av øvrige søknader, men at det samtlige skal foreligge en avgjørelse uten preg av vilkårlighet eller uten at denne innebærer usaklig forskjellsbehandling.

Vi vurderer dette slik at det må bety at tidligere dispensasjonssøknader ikke er behandlet vilkårlig og at også tiltakshavers eller andre parter i denne sakens anledning heller ikke skal være gjenstand for vilkårlig behandling. Usaklig forskjellsbehandling vurderes til å utgjøre at vurderinger om hensyn som det dispenseres fra blir likebehandlet.
Motsatt: Hvis denne vurderingen er basert på at tidligere søknader om dispensasjon i området, er gitt en vilkårlig behandling, så forventes det ikke at forvaltningsorganet begrunner annen/ny saksbehandling i det. Det å evt. å ha gjort en feil kan ikke benyttes som grunn for nye saker.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dvs:

1.	Er hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ,eller hensynene i lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt?	JA	***Søknad avlås***
		NEI	Kumulativt må også:

2.	Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering	NEI	***Søknad avlås***
		JA	Søknad om dispensasjon kan gis

Dispensasjon kan vurderes hvis 1= nei og i tillegg 2 = ja.

I saksutredningen kan vi ikke se at kommunen har uført en konkret vurdering av hver enkel dispensasjon i forhold til PBL §19-2.

Dette begrunnes slik:

I søknad om byggetillatelse er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan med bestemmelser for:

a) Takform.
Takform er som regel angitt i reguleringsbestemmelsene med bakgrunn i estetikk.
Det må derfor vurderes om omsøkt takform medfører at hensynet(estetikk)blir vesentlig tilsidesatt. Ut fra saksframlegg synes kommunens vurdering å være: «Selv om utgangspunktet for dette bolighuset er et saltak ligger det ikke innenfor den tradisjonelle byggestilen. Da hverken mansardtak eller tak med vipp er en byggestil man kjenner i området. Når det gjelder byggestilen i området er hovedtyngden tradisjonelt saltak med varierende takvinkel. Det foreligger også flere hus med valmet tak i området. Det er innenfor reguleringsplanen tidligere gitt dispensasjon fra bestemmelsen i planen for oppføring av bolighus med avvikende saltak, dette gjør det at bestemmelsene er uthulet.»

Vår anførsel: Inderøy kommune må ha vurdert at hensynet til estetikk her ikke er vesentlig tilsidesatt, selv om omsøkte takform ikke er kjent i området. VI kan ikke finne noen vurdering av om at fordelen med å gi dispensasjon klart større enn ulempen. Dette mener vi er en saksbehandlingsfeil og at dispensasjon må oppheves/endres.

b) Mønehøyde/kotehøyde.
Mønehøyde/kotehøyde er som regel angitt i reguleringsbestemmelsene med bakgrunn i estetikk.
Det må derfor vurderes om omsøkt mønehøyde/kotehøyde medfører at hensynet(estetikk)blir vesentlig tilsidesatt.
Ut fra saksframlegg synes kommunens vurdering å være: " I henhold til søknad vil omsøkte bolighus ha en mønehøyde på 7,15 m. I forhold til reguleringsbestemmelsen vil dette være en økning av mønehøyden på 65 cm. Naboeiendommen mot vest er det oppført et bolighus med to plan, hvor det i henhold til søknad av 2010 er gitt dispensasjon for mønehøyden på 6,8 m. Omsøkte bolighus er planlagt oppført lavere enn nabohuset slik at de skal ha samme kotehøyde ved ferdigstillelse. Tiltakshaver har forelagt en skisse til plassering av bygningsvolumene i forhold til hverandre samt en illustrasjon av endring av «landskap» med utsiktsforandringene. Bygningsmyndigheten har selv tatt oppmåling av de eksisterende terrengkoter av nabobyggene. Dette viser at klagers nabobygg har en tilnærmet kotehøyde på innvendig gulv på 66,3 meter. Bolighuset som ligger på samme høyde og tidligere er gitt dispensasjon for mønehøyde, har en mønehøyde på ca 69,7 meter"

Vår anførsel: Innvilgelse av dispensasjon må oppheves/endres med bakgrunn i manglende vurderinger(saksbehandlingsfeil). Saksframlegget er vurdert på faktaopplysninger og ikke vurdering av hensynet det omsøkes dispensert fra. I tillegg er det ikke gjort vurderinger på fordeler og ulemper.

Ved planlegging og prosjektering av vår bolig, så ble dette gjort med hensyn til de rammer og føringer gjeldende reguleringsplan gir(bla.Maks byggehøyde 6,5 meter). Vår bolig har derfor en tak-terrasse hvor utsikt mot Straumen mv. er vektlagt. Det er også, jfr vår byggetillatelse, vist planlagt solcellepanel plassert utvendig av tak-terrassen. En imøtekommelse av dispensasjon fra byggehøyden vil ut fra flere hensyn, gi oss en stor ulempe, og vi ønsker i den forbindelse å få synliggjort hvilken fordel Inderøy kommune her har vurdert som overveiende større. Jamfør/se vedlegg 1.

c) Byggegrense/utsikt:

Byggegrense er hjemlet i Pbl. § 29-4 andre ledd (4-metersregelen) og gjelder hensynet til brannsikkerhet samt hensynet til naboer ved at den sikrer rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.
Det må derfor vurderes om omsøkt bygging medfører at hensynet(brann og rom-utsikt-lys)blir vesentlig tilsidesatt.

Det påpekes i kommunens saksframlegg at *Intensjonen i planen var at byggegrensene skulle hindre gjenbygging, sikre at avstander til nabogrenser blir overholdt samt at bygninger ikke kommer for nært vei.*
I tillegg er det anført at våre foreslåtte vilkår(kompensere vilkår) for ulemper når det gjelder dette forhold, ikke er relevant til det det dispenseres fra og kan derfor ikke knyttes opp til dispensasjonen.

Vår anførsel:
Byggegrense i reguleringsplanen er satt for å sikre rom, utsikt og lys. I gjeldende reguleringsplan er byggegrensen satt til 4 meter mot alle grenser. Dette utgjør for oss et forventet rom-utsikt-lys forhold som er 4 meter på hver side av boligtomtene som ligger foran oss. Når det gis dispensasjon på den ene siden vil dette medføre en reduksjon på ca 3 meter når det gjelder hensynet(rom mv) det dispenseres fra. Vi mener at forslåtte vilkår henger sammen med det hensynet som det er søkes dispensasjon fra og at det derfor bør vurderes som alternativ.

Hvis vilkår ikke kan knyttes til dispensasjonen, vil hensynet det dispenseres fra være vesentlig tilsidesatt, og søknad må avslås, jfr. Vedlegg 2.
Når det gjelder ulemper så vises det til tidligere anførsler(merknad til nabovarsel) vedrørende dette, og vi ber derfor om å få synliggjort hvilken fordel Inderøy kommune her har vurdert som overveiende større.

Vi påklager saken med begrunnelse i en manglende/feilaktig saksbehandling.
Saksbehandlingen inneholder ingen vurderinger i forhold til hensynene de søkes dispensasjoner for. Saksutredningen inneholder heller ingen vurdering/veie/vekting av ulemper og fordeler i forhold til hver dispensasjon.

Med hilsen

Jorunn By og Jens Andreas Jensen

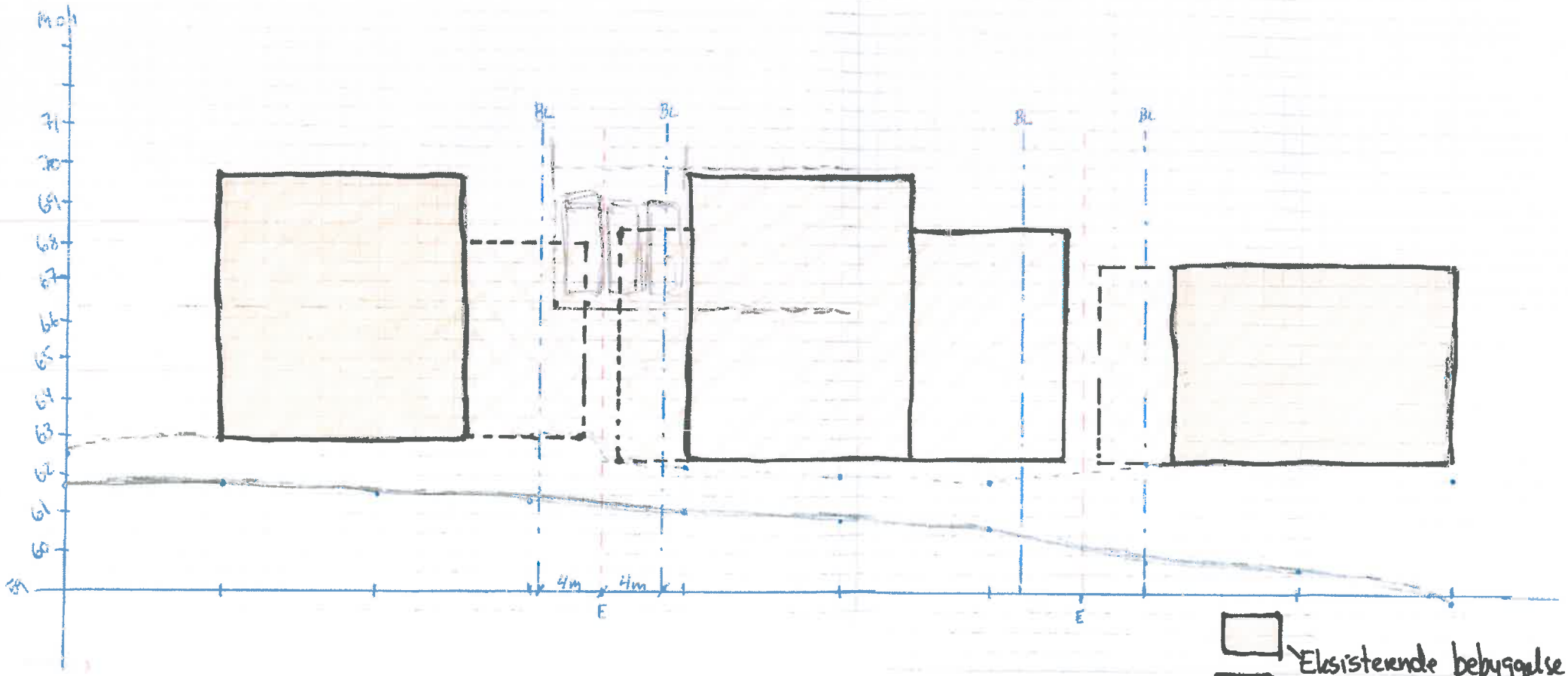
VEDLEGG 1
UTSIKT FRA TAKTERRASSE

053839

omsøkt
Ca. Bebyggelse (planlagt)

053941

VEDLEGG 2



Eksisterende bebyggelse

Omsøkt bebyggelse

Bebyggelse som kan bli fremtidig hvis dispensasjon gis

Ved innvilgelse av dispensasjon fra byggelinjen, uten at det settes noen vilkår, må dette påregnes å gi presedens for hvordan tilstøtende eiendommer også kan utnytte sine tomter.

Det kan, forutsatt branntekniske krav), gi en gjenbygging som vist på tegning.

Tegningen dokumenterer at hensynet som det det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt.

Situasjonskart 1 : 500

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
2	23.09.13	JJ	Snu garasje, flytte hus
1	13.06.13	BJJ	Flytte hus og garasje

TILTAK

Tiltakshaver: Magnus Vågen & Kristine Wold Vågen

Byggested: Sakshaugvegen 77

Kommune: Indersøy

G.nr./B.nr.: 5/45

Prosjekt: Bolig

Prosjekt:

HELLVIK HUS

Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Faunes og Gjelga AS

Adresse:

Telefon: 901 87 748

E post: anders@foggas.no

TEGNING

Tittel: Situasjonskart

Tegnet av: Bjørn I. J. Johnsen

Prosjekt nr. arkivnr: 13179

Dato: 09.08.2013

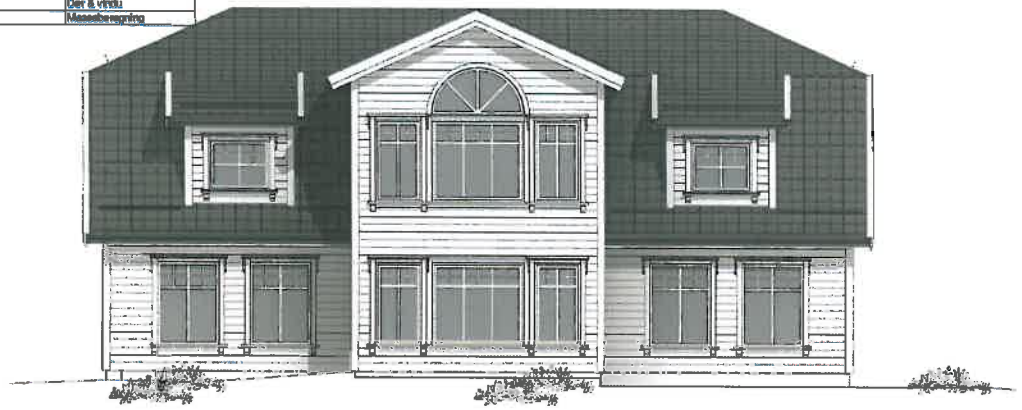
Kontrollert av:

Målestokk: 1 : 500

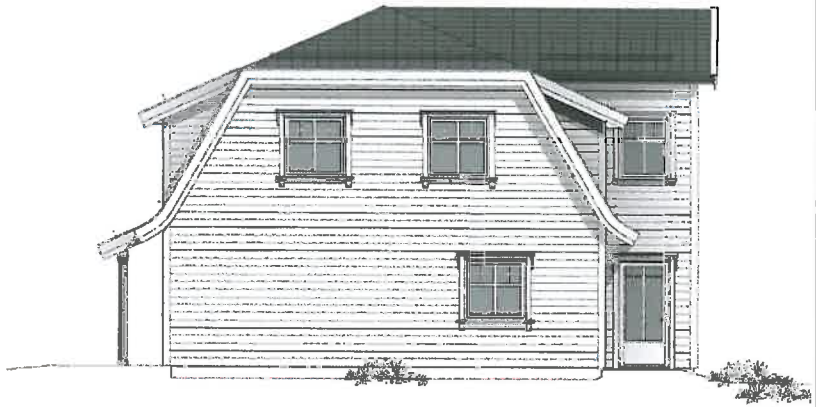
Original: Arvesølv

Tegning nr: A101

Tegningsliste	
Arknummer	Tittel
A101	Fasader
A102	Planer
A103	Perspektiv
A105	Snitt
A106	Dør & vindu
A107	Massebergning



sør
1 : 100



vest
1 : 100

øst
1 : 100

nord
1 : 100

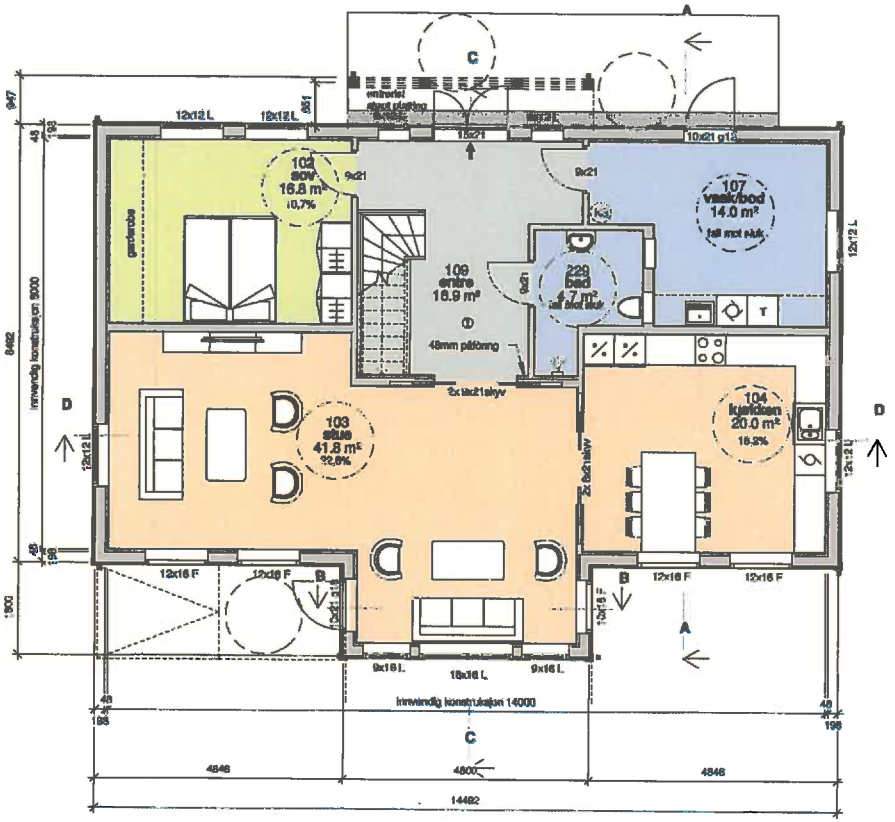
REVISJONER			
4	23.09.13	JJ	Fjerne underetasje
3	14.08.13	BIJJ	Endre frontvinduer
2	09.08.13	BIJJ	Flytte bærevegg, endre vinduer
1	07.08.13	BIJJ	Endre lengde,bredde, vinduer, trapp og dør
Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK
Tiltakshaver: Magnus Vågen & Kristine Wold Vågen
Byggeplass: Sakshaugveien 77
Kommune: Indeøy
Gnr./Bnr.: 5/45
Prosjekt: Bolig
Prosjekt:

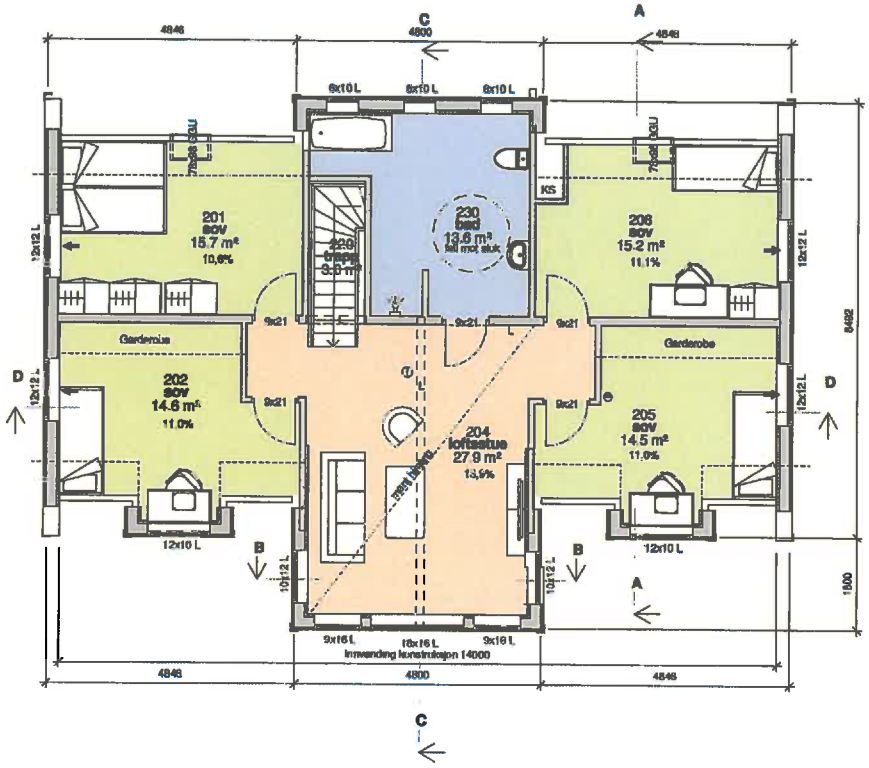
HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA
Firmatek: Faanes og Gjølga AS
Adresse:
Telefon: 901 67 748
E-post: anders@foggas.no

TEGNING
Tittel: Fasader
Tegnet av: Bjørn I. J.Johnsen
Prosjekt nr. arkibeid: 13179
Dato: 31.07.2013
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 100
Original: Arvesølv
Tegning nr: A101



2.0 Hovedetasje
1 : 100



3.0 Loftsetasje
1 : 100

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
4	23.09.13	JJ	Fjerne underetasje
3	14.08.13	BIJJ	Endre frontvinduer
2	09.08.13	BIJJ	Flytte beorevogg, endre vinduer
1	07.08.13	BIJJ	Endre lengde,bredde, vinduer, trapp og dør

TILTAK

Tiltakshaver: Magnus Vågen & Kristine Wold Vågen
Byggested: Sakshaugveien 77
Kommune: Inderøy
Gnr./Bnr.: 5/45
Prosjekt: Bolig
Prosjekt:

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Fasnes og Gjølga AS
Adresse:
Telefon: 901 67 748
E-post: anders@foggas.no

TEGNING

Tittel: Planer
Tegnet av: Bjørn I. J.Johnsen
Prosjekt nr. arkivekt: 13179
Dato: 31.07.2013
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 100
Original: Arvesølv
Tegning nr: A102

Perspektiv 1

Perspektiv 2

REVISJONER			
4	23.09.13	JJ	Fjerne underetasje
3	14.08.13	BIJJ	Endre frontvinduer
2	09.08.13	BIJJ	Flytte bærevegg, endre vinduer
1	07.08.13	BIJJ	Endre lengde,bredde, vinduer, trapp og dør
Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Tiltakshaver: Magnus Vågen & Kristine Wold Vågen

Byggeplass: Sakshaugveien 77

Kommune: Indesøy — G.nr./B.nr.: 5/45

Prosjekt: Bolig — Prosjekt

HELLVIK HUS

Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Faanes og Gjølga AS

Adresse:

Telefon: 901 67 748

E-post: anders@foggas.no

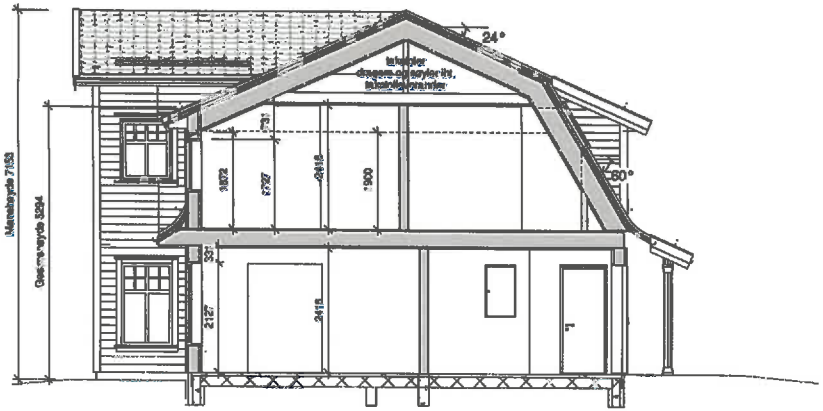
TEGNING

Tittel: Perspektiv

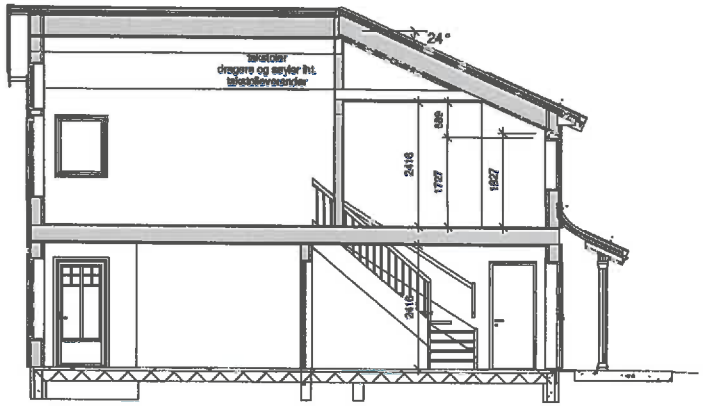
Tegnet av: Bjørn I. J.Johnsen — Prosjekt nr. arktekt: 13179 — Dato: 31.07.2013

Kontrollert av: — Målestokk:

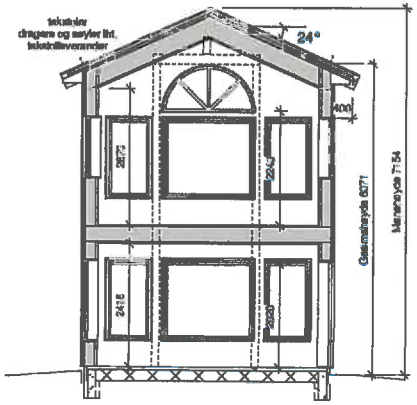
Original: Arveseiv — Tegning nr: A103



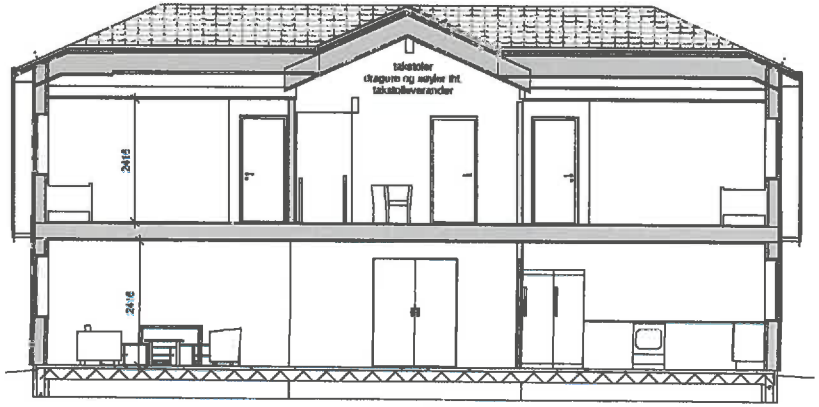
A
1 : 100



C
1 : 100



B
1 : 100



D
1 : 100

BYA Bolig	138.5 m²
	138.5 m²
BRA Hovedetasje	119.1 m²
BRA Loftsetasje	109.9 m²
	229.0 m²
P-rom Hovedetasje	119.2 m²
P-rom Loftsetasje	109.4 m²
	228.5 m²
BTA-Hovedetasje	134.39 m²
BTA-Loftsetasje	134.39 m²
	268.79 m²

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
4	23.09.13	JJ	Fjerne underetasje
3	14.08.13	BIJJ	Endre frontvinduer
2	09.08.13	BIJJ	Flytte bæravegg, endre vinduer
1	07.08.13	BIJJ	Endre lengde,bredde, vinduer, trapp og dør

TILTAK

Tiltakshaver: Magnus Vågen & Kristine Wold Vågen
Byggested: Sakshaugvelen 77
Kommune: Indesy
G.nr./B.nr.: 5/45
Prosjekt: Bolig
Prosjekt:

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

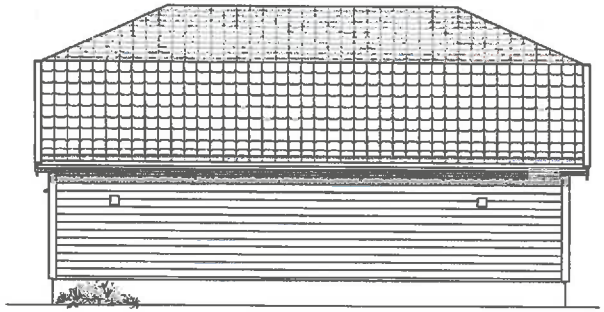
BYGGEFIRMA

Foretak: Faanes og Gjølga AS
Adresse:
Telefon: 901 67 748
E-post: anders@foggas.no

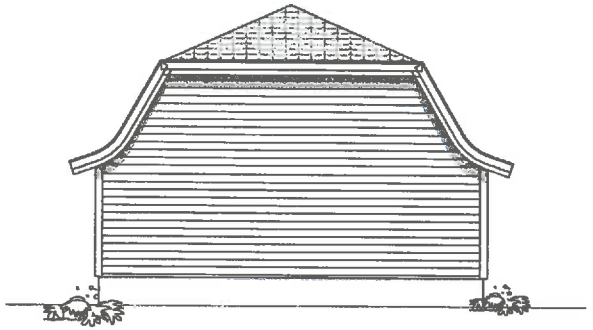
TEGNING

Tittel: Snitt
Tegnet av: Bjørn I. J.Johnsen
Prosjekt nr. arkivkid: 13179
Dato: 31.07.2013
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 100
Original: Arvesølv
Tegning nr: A105

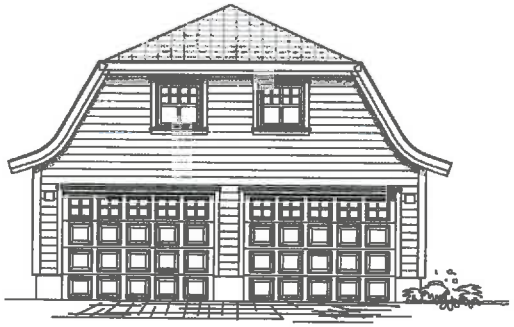
Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
G101	Fasader
G102	Planer og Snitt
G103	Masseborogning



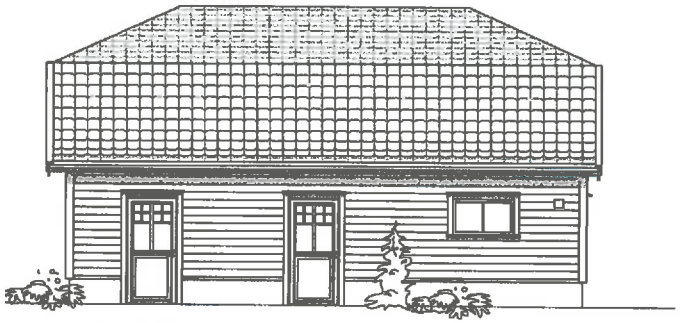
Fasade Øst 1 : 100



Fasade Nord 1 : 100



Fasade Sør 1 : 100



Fasade Vest 1 : 100

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Tiltakshaver: Magnus Vågen

Byggeplass: Breidablikkveien 60

Kommune: Indersy — G.nr./B.nr.: 5/45

Prosjekt: Garasje — Prosjekt nummer: 13179

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Faanes & Gjølga AS

Adresse: Vågavelen 600, 7670 Indersy

Telefon: 901 67 748

E-post: knut@foggas.no

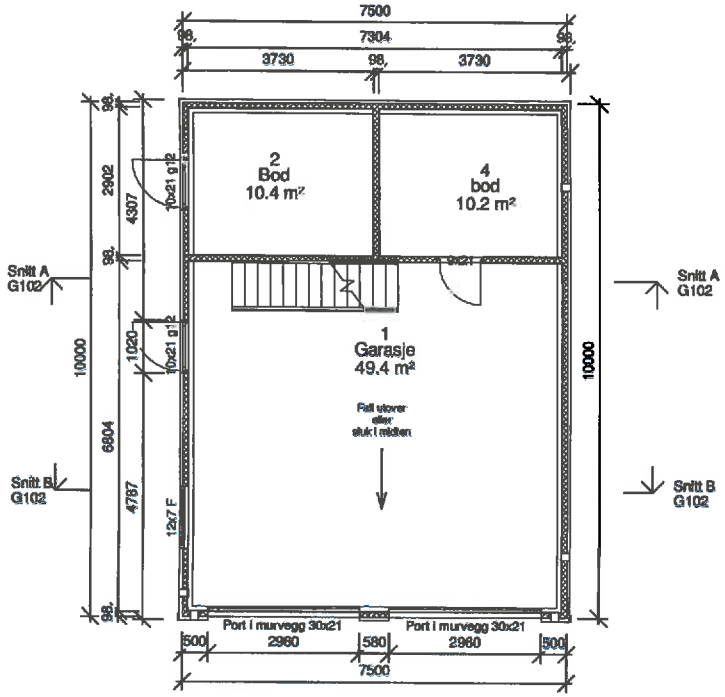
TEGNING

Tittel: Fasader

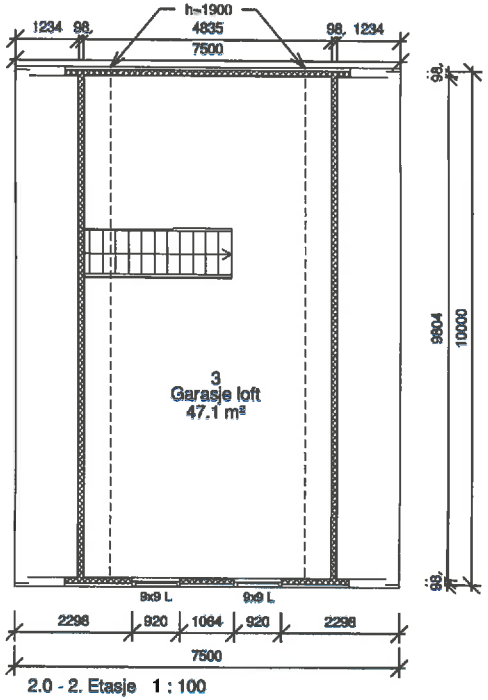
Tegnet av: Bjørn I. J. Johnsen — Dato: 31.07.2013

Kontrollert av: — Målestokk: 1 : 100

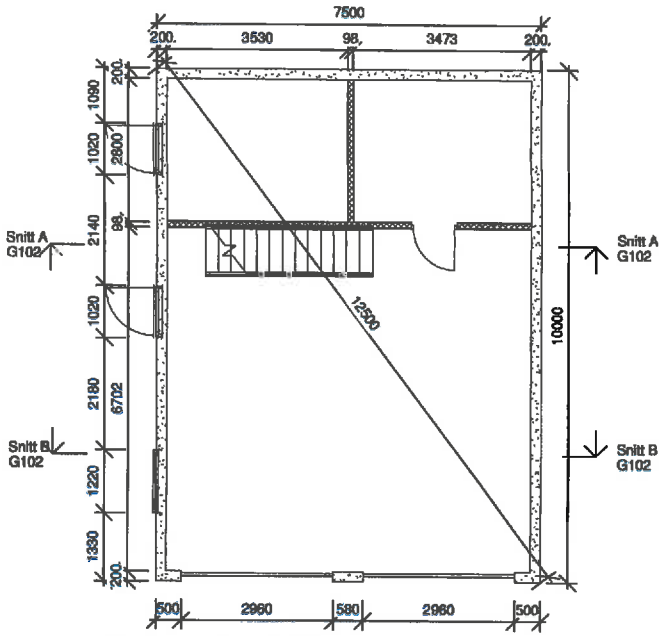
Original: — Tegning nr: G101



1.0 - 1.Etasje 1 : 100



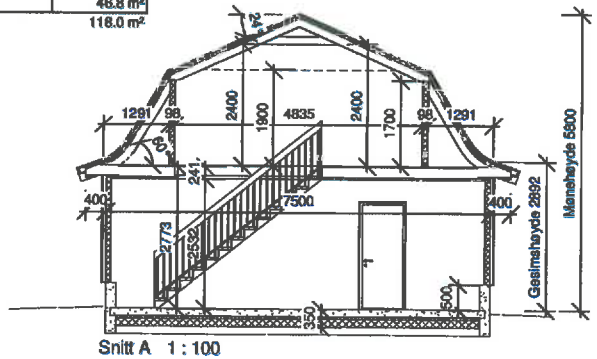
2.0 - 2. Etasje 1 : 100



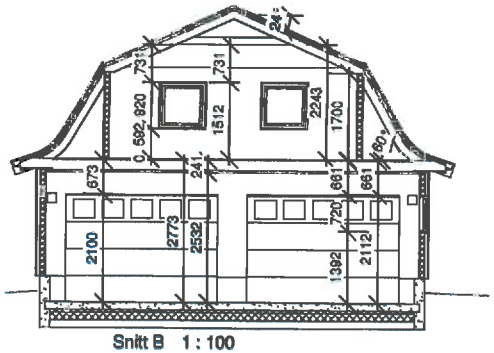
1.5 - Topp oppkant 1 : 100

BYA	77.0 m²

BRA 1.etasje	71.2 m²
BRA 2.etasje	46.8 m²
	118.0 m²



Snitt A 1 : 100



Snitt B 1 : 100

Perspektiv

REVISJONER

Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Tiltakshaver: Magnus Vågen

Byggeplass: Breidablikkveien 60

Kommune: Inderøy

G.nr./B.nr.: 5/45

Prosjekt: Garasje

Prosjekt nummer: 13179

HELLVIK HUS

Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Faanes & Gjølga AS

Adresse: Vågaveien 600, 7670 Inderøy

Telefon: 901 67 748

E-post: knut@foggas.no

TEGNING

Tittel: Planer og Snitt

Tegnet av: Bjørn I. J. Johnsen

Dato: 31.07.2013

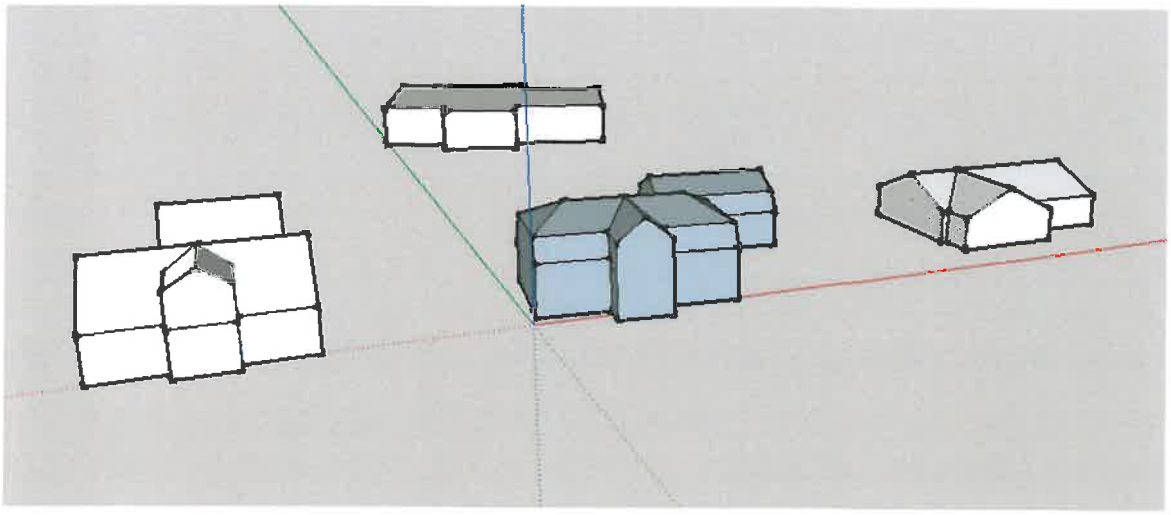
Kontrollert av:

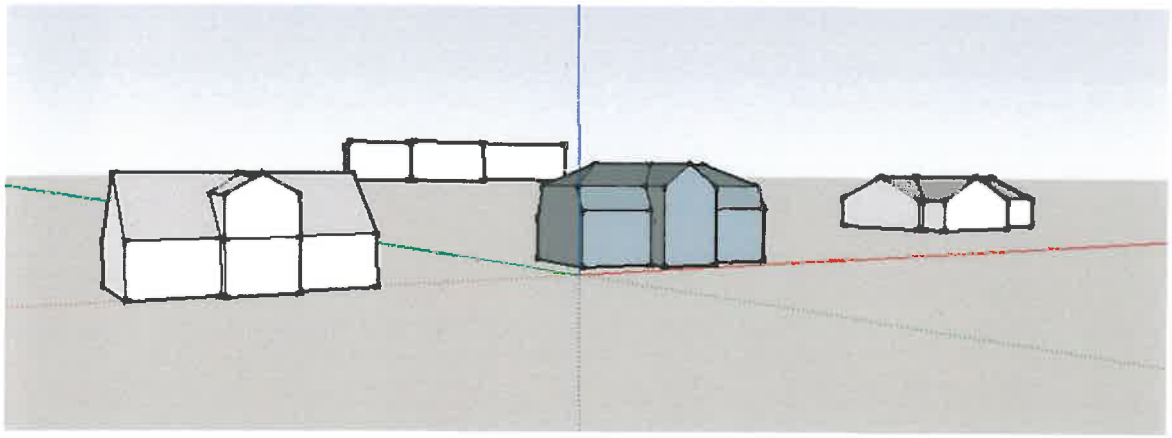
Målestokk: 1 : 100

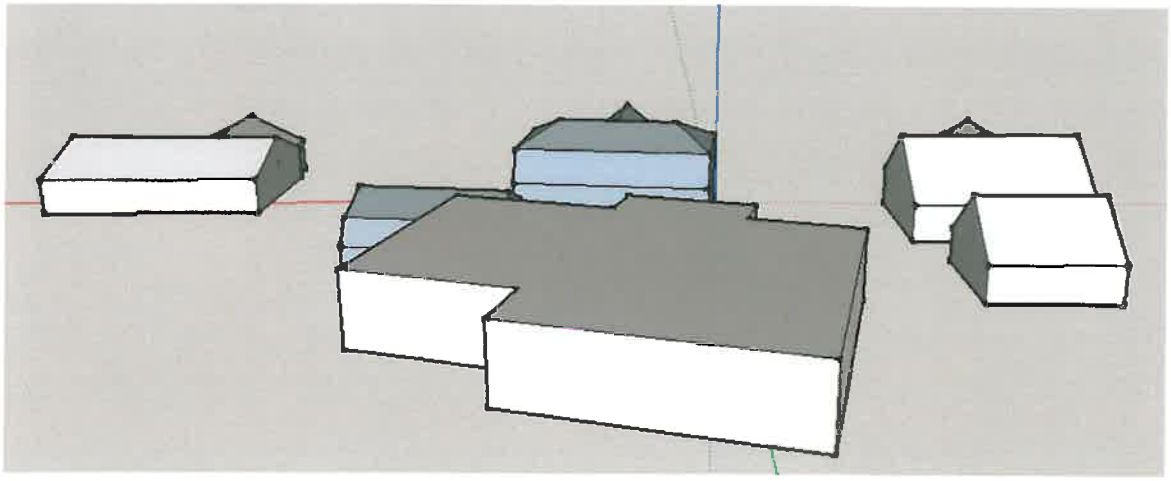
Original:

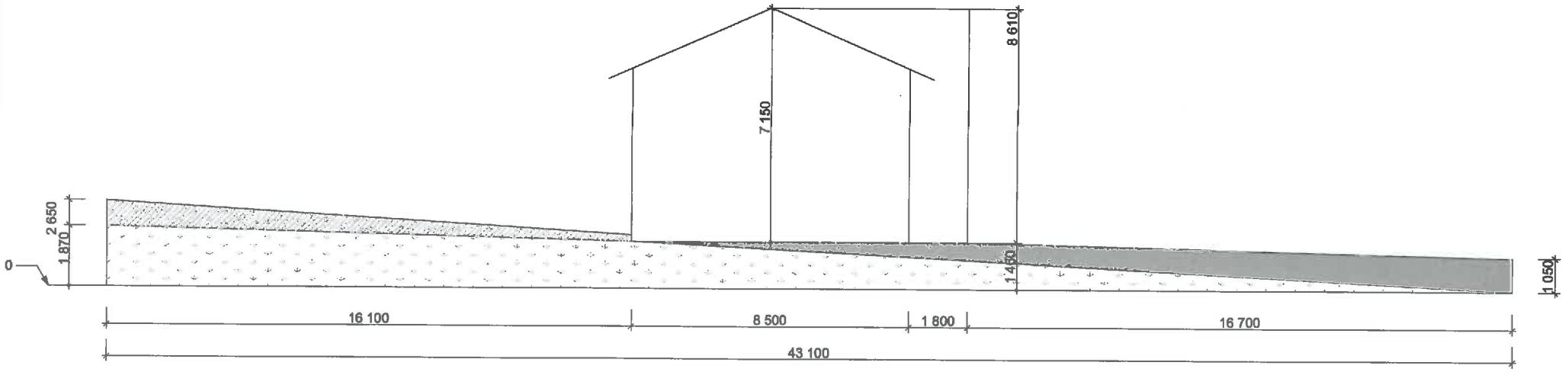
Tegning nr: G102

Bilder fra 3D-modell i Google Skethup (vårt hus markert svakt blått)









Arbeidstegning	Kontr.:	Rev.	Dato	Tekst	Sign.
Tiltakshaver: Magnus Vågen		Prosjektleder:		Prosjektnr.: Prosjektnr.	
Innhold: Terrengsnitt		Tegner: JBAa		Tegn.:	
		Dato: 17.12.2013		Rev.: -	
		Mål: 1:120			
		M:\Terrengsnitt Magnus Vågen.pln			

Inderøy kommune

Arkivsak. Nr.:
2013/2249-2
Saksbehandler:
Ketil Verdal

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	4/14	27.01.2014

Skogselskapet i Trøndelag - gnr 171 bnr 001 - Søknad om konsesjon

Rådmannens forslag til vedtak

Skogselskapet i Trøndelag gis konsesjon for erverv av eiendommen gnr.
171 bnr. 1 i Inderøy kommune til avtalt kjøpesum kr 34.000,- jfr. § 9 punkt 1 i konsesjonsloven.

Vedlegg
1 Skogselskapet i Trøndelag - gnr 171 bnr 001 - Søknad om konsesjon
2 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom
3 Avtale fra 1967 som regulerer bruk av arealet
4 Firmaattest + protokoll fra stiftelsesmøte
5 Firmaattest pr. 09.11.13 - dagens styre

Bakgrunn

I 1967 kjøpte Skogselskapet i Sør-Trøndelag, Inn-Trøndelag Skogselskap og Namdal Skogselskap eiendommen gnr. 171 bnr. 1 i Inderøy kommune. Eiendommen er på 81,8 dekar og brukes til skogfrøplantasje. Inn-Trøndelag Skogselskap og Skogselskapet i Sør-Trøndelag ble oppløst i 2006 og dannet Skogselskapet i Trøndelag. Under denne prosessen ble ikke overføring av hjemmel til det nye Skogselskapet gjennomført.

Skogselskapet ønsker nå å rydde opp i det formelle rundt eiendomsforholdet slik at de kan selge eiendommen videre til Det norske Skogfrøverk. Siden eiendommen er ubebygd, over to dekar og skal brukes til landbruk søker skogselskapet om konsesjon for erverv av eiendommen.

Vurdering

Konsesjonsloven skal regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og ha en slik eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Følgende momenter skal vurderes for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål:

Avtalt pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

Ved fusjoneringen er inngangsverdien satt til kr 34.000,- som er å betrakte som kjøpesum. Siden det er samme organisasjon før og etter fusjoneringen er prisen akseptabel. Inderøy kommune har ingen innvendinger til kjøpesummen.

Ivareta bosetting
Kjøp av arealet vil ikke skape endring i bosetting for området i all den tid arealet brukes til frøplantasje.

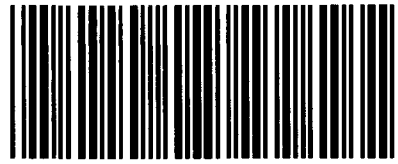
Hensynet til driftsmessige forhold, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet
Det vil ikke være endringer i bruken av eiendommen da den fremdeles skal være landbruksareal og nyttes til skogfrøplantasje som tidligere jf. avtale fra 1967.

Erververs skikkethet
Skogselskapet er en landsomfattende organisasjon som har til formål å fremme forståelsen for skogens mangesidige betydning og å arbeide for et godt skogbruk. Erverver er skikket.

Konklusjon

Ervervet er i tråd med formålet i konsesjonsloven og oppfyller ellers de forhold som skal vektlegges ved søknad om konsesjon.

Skogselskapet i Trøndelag
Stiftet 2006
Tilsluttet
Det norske Skogselskap



SKOGSELSKAPET

Inderøy kommune
Vennalivegen7
7670 Inderøy

Kontonr: 4202.08.34727
Orgnr. 990 095 159

Trondheim, 29.11.2013

Søknad om konsesjon grnr 171 brnr 1

Vedlagt følger søknad om konsesjon.

Namdal Skogselskap, Inn-Trøndelag Skogselskap og Skogselskapet i Sør-Trøndelag kjøpte eiendommen grnr 171 brnr 1 i 1967.

Inn-Trøndelag Skogselskap og Skogselskapet i Sør-Trøndelag ble oppløst i 2006 og dannet samtidig Skogselskapet i Trøndelag. Vi har ved en inkurie ikke fullført prosessen med overføring av hjemmel fra de oppløste selskapene til det nye.

Skogselskapet i Trøndelag antok at navneendring ved fusjon var tilstrekkelig for tinglysing av skjøtet hos Statens Kartverk. Dette ble ikke godkjent av Statens Kartverk pga at vår organisasjonsform ikke omfattes av fritak for dokumentavgift. Vi ble samtidig bedt om å legge ved skjema for egenerklæring om konsesjonsfrihet. Etter råd fra Fylkesmannen synes en slik egenerklæring ikke tilstrekkelig. Vi søker derfor om konsesjon for å rydde opp i det formelle rundt eiendomsforholdet, slik at en salgsprosess til stiftelsen Det norske Skogfrøverk kan gjennomføres.

Konsesjonsøknaden er underskrevet av daværende ledere i skogselskapene samt dagens leder i Skogselskapet i Trøndelag.

Med hilsen

Hans Chr. Brede
skogkonsulent
E-post: hans.brede@skogselskapet.no
Direkte tlf: 73199286/95065685

Vedlegg:
Bekreftelse på oppløsning av Inn-Trøndelag Skogselskap samt oversikt over styre ved oppløsningstidspunkt.
Bekreftelse på oppløsning av Skogselskapet i Sør-Trøndelag samt oversikt over styre ved oppløsningstidspunkt
Firmaattest av 03.10.2006 Skogselskapet i Trøndelag samt protokoll fra stiftelsesmøte.
Firmaattest pr 09.11.2013 – dagens styre.

Oversikt over åpningsbalanse pr 01.01.2006
Avtale fra 1967 som regulerer bruk av arealet.

Statens landbruksforvaltning

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

Søknad om konsesjon på e i henhold til konsesjonsloven nr. 98

Dette skjemaet er påbudt brukt ved søknader om konsesjon

054181

Til ordføreren i Inderøy

(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 landbrukseiendom, skal skogbruksplan vedlegges såfremt slik plan foreligger.

1	Søkerens navn (slektsnavn, for- og mellomnavn) Skogselskapet i Trøndelag		Fødselsnr. (11 siffer)
2	Adresse Statens Hus Pb 2600 Steinkjer		Organisasjonsnr. (9 siffer) 990095159
3	Telefonnr. (8 siffer) 95065685	E-postadresse hans.brede@skogselskapet.no	
4	Overdragerens navn Inn-Trøndelag Skogselskap/Skogs.i Sør-Trøndelag		Fødselsnr. (11 siffer)
5	Adresse (Begge skogselskapene er oppløst)		Organisasjonsnr. (9 siffer) 961791456/954682129

6	Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festenr. e.l.) Åsen Frøavlsgård Grnr 171 brn 1		
7	Kjøpesum/ leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi) 34.000 (inngangsverdi ved stiftelse av Skogselskapet i Trøndelag)	Kår av 5-årlig verdi	Kjøpesum for løsøre
8	Kommune Inderøy	Fylke Nord-Trøndelag	
9	Arealets størrelse 81,8	Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal 0.3 dyrket, 80.6 produktiv skog, 0.9 annet areal	
10	Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog Skogfrøplantasje		

Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)

11	Bygning (type)	Grunnflate i m^2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m^2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m^2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m^2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m^2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m^2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning (type)	Grunnflate i m^2	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Annen bebyggelse Ingen 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
Norwegian Agricultural Authority

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen Avtale fra 1967 om frøplantasje mellom de 3 daværende skogselskapene i Trøndelag og Landbruksdepartementet ligger til grunn for eierskap og bruk av arealene.Skogselskapene hadde hver sin ideelle andel på 1/3.
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiendom i kommunen? ☐ Ja ☑ Nei I tilfelle hvilke:
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? ☑ Ja ☐ Nei I tilfelle hvilke: Verdal, Melhus, Åfjord
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) Eiendommen brukes som skogfrøplantasje for furu. Eiendomsforholdet er ikke oppdatert etter at Skogselskapene i Inn-Trøndelag og Sør-Trøndelag foretok oppløsning i 2006 og stiftet Skogselskapet i Trøndelag. For å oppdatere eierforholdet må vi søke konsesjon før Statens Kartverk kan tinglyse skjøtet.
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Eiendommen skal brukes som skogfrøplantasje. Eiendommen planlegges solgt videre til Stiftelsen Det norske Skogfrøverk. Det norske Skogfrøverk har ansvar for frøforsyning og frøavlen i skogbruket, og det er et felles ønske å plassere eiendommen nærmere forvaltningsansvaret for frøforsyning og frøavlsvirksomhet.
Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)	
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) Skogkompetanse blant ansatte
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? ☐ Ja ☑ Nei ☐ 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? ☐ Ja ☑ Nei I tilfelle hvilke:
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere

22	Dato	Dato 26/11 - 2013
	Overdragerens underskrift x) Jan Forberg. [signature]	Søkerens underskrift Morten Lien

Underretning om avgjørelsen bes sendt:

Bilagsfortegnelse:

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

Eventuelle tilleggsopplysninger:

Skogselskapet i Trøndelag har antatt at navneendring ved fusjon var tilstrekkelig for tinglysing av skjøtet hos Statens Kartverk. Dette ble ikke godkjent av Statens Kartverk p.g.a. at vår organisasjonsform ikke omfattes av fritak for dokumentavgift. Vi ble samtidig bedt om å legge ved skjema for egenerklæring om konsesjonsfrihet. Etter råd fra Fylkesmennene synes en slik egenerklæring ikke tilstrekkelig, og vi søker derfor om konsesjon for å rydde opp i det formelle rundt eiendomsforholdet.

Stiftelsen Det norske Skogfrøverk ønsker å kjøpe og utvikle eiendommen opp i mot sitt formål. For å gjennomføre et salg må vi ha det formelle rundt dagens eiendomsforhold på plass.

Vi ønsker samtidig å bli fritatt for gebyr for behandling av konsesjonssaken, siden vi i praksis er den samme eier som tidligere.

Skogselskapet i Trøndelag er en ideell organisasjon med formål å fremme skogens mangesidige betydning.

RETTLEDNING

Generelt om konsesjonsloven
Konsesjonsloven av 28. november 2003 bestemmer at alle erverv av fast eiendom og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

Et erverv er et fellesord for alle måter man kan få en eiendom på; kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen er erverver. Overdrager er forrige eier. Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses med mindre konsesjon er gitt.

Er du usikker på om ervervet utløser konsesjonsplikt eller har du spørsmål om konsesjonsbehandlingen, kan du henvende deg til kommunen der eiendommen ligger.

A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon
Det følger av konsesjonsloven **§§ 4 og 5** og forskrift om konsesjonsfrihet mv. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 25 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig- og fritidsformål, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1-4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring SLF-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.slf.dep.no under "Skjema". Egenerklæringen skal følge hjemmelsdokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende) når dette sendes til tinglysning. Tinglysningsmyndighetene sender erklæringen videre til kommunen, som fører kontroll med konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 25 daa fulldyrket/overflatedyrket areal eller mer enn 500 daa produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tillatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 for å gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at dette er grunnen til at du søker konsesjon.

B. Kort om saksgangen
Kommunen har avgjørelsesmyndighet i alle konsesjonssaker. Fylkesmannen/fylkeslandbruksstyret er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.slf.dep.no og www.lovdata.no.

Før søknaden tas opp til behandling, skal det betales behandlingsgebyr. Gebyret blir krevd inn av kommunen.
Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon

Det er viktig at opplysningene i søknaden gis så fullstendig som mulig. Dette kan bl.a. bidra til å redusere saksbehandlingstiden og sikre at saken behandles på riktig faktisk grunnlag.

Feltene 1-5
Både overdrager og du som søker konsesjon må oppgi navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene). Vennligst oppgi telefonnummer og eventuell e-postadresse.

Feltene 6-11
Omfatter overdragelsen flere gårds- og bruksnummer, må alle oppgis i felt 6. Gjelder søknaden konsesjon på feste, skal festenummeret oppgis dersom slikt foreligger. Gjelder søknaden konsesjon på stiftelse eller overdragelse av andre rettigheter over fast eiendom som medfører konsesjonsplikt etter § 3 i konsesjonsloven, skal rettigheten beskrives (for eksempel grusrettighet, utbyggingskontrakt o.l.).

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal leiesummen per år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårytelser på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårytelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårytelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå frem av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom løsøre følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

Du trenger ikke fylle ut felt 7 dersom du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysninger om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord og overflatedyrket jord / gjødslet beite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l.

Foreligger det skogbruksplan for eiendommen bes oppgitt fordeling på hogstklasse I-V og bonitet, og balansekvantumet for den produktive skogen.

I felt 11 oppgis hvilke bygninger som i dag er oppført på eiendommen (f.eks bolighus , kårbolig, hytte, driftsbygning, forretningsbygg, industribygg, seter o.l.) I tillegg skal grunnflaten for den enkelte bygning oppgis i kvadratmeter og antall etasjer. Hvis opplysninger om bygningens tekniske tilstand (f.eks. god, middels eller dårlig) og byggeår foreligger, (f.eks. fra takst over eiendommen) oppgis dette.

Feltene 12-16
Følger andre rettigheter med i overdragelsen, skal disse oppgis i felt 12. Eksempler på slike rettigheter er beiterett (f.eks. i utmark), strandrett, jakt- og fiskerett, hugstrett, allmenningsrett, slåtterett o.l. Dersom du, din ektefelle eller barn under 18 år eier eller leier andre eiendommer i kommunen eller i andre kommuner, skal gårds- og bruksnummer på disse oppgis i henholdsvis felt 13 og 14. I felt 15 skal det gis en beskrivelse av hvordan eiendommen blir brukt i dag. For landbrukseiendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon e.l. I felt 16 skal erververen opplyse hva eiendommen skal brukes til. Eksempel på slik bruk kan være erverv til fritidsformål, landbruksformål eller industri.

Feltene 17-21
Skal eiendommen du søker konsesjon på nyttes som tilleggsjord til eiendom du eier fra før, må du oppgi gårds- og bruksnummer på denne eiendommen. I felt 18 skal du opplyse om hvilken teoretisk utdannelse og praktisk erfaring innen jord- og skogbruk du har.

Det trenger ikke å fylle ut felt 18 hvis du har overtatt eiendommen konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 19 må du krysse av for om du vil forplikte deg til å bosette deg på eiendommen innen ett år og selv bo der i minst fem år i sammenheng. Er ervervet i utgangspunket konsesjonsfritt på grunn av ekteskap, slektskap eller odelsrett, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen, jf punkt A, må du krysse av for dette alternativet i felt 19. Du kan gi nærmere opplysninger om bakgrunnen for hvorfor du ikke skal bosette deg på eiendommen på side 3, under "Eventuelle tilleggsopplysninger", eller vedlegge eget brev.

Gjelder søknaden en jord- og skogbrukseiendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamtykke etter § 12 i lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova). I felt 20 må det derfor opplyses om overdrageren eier annen fast eiendom i kommunen enn den som nå overdras. Er det flere som søker konsesjon på samme landbrukseiendom, må det opplyses i felt 21 om søkerne er gift, samboere eller partnere.

Felt 22
Både du som erverver og overdrageren må undertegne konsesjonssøknaden. For umyndige - personer under 18 år eller umyndiggjorte – må vergen undertegne. Advokater kan undertegne på vegne av partene dersom fullmakt foreligger.

054189

A V T A L E

mellom Landbruksdepartementet v/Skogdirektoratet, ne
Landbruksdepartementet - på den ene side og Sør-Trøn[illegible]
Namdal skogselskap og Inn-Trøndelag skogselskap, nedenfor benevnt skogselskapene - på den annen side angående innkjøp og drift av eiendommen Åsen i Inderøy som frøavlsgård.

1. Det samarbeides om prosjektet ut fra en fordeling av interessefellesskapet med 75 % på Landbruksdepartementet og 25 % på skogselskapene, men slik at skogselskapene står som eiendommens hjemmelsinnehavere.

2. Av kjøpesummen dekker Landbruksdepartementet sin forholdsmessige del ved at det tillater inntrukket tilstrekkelig av distriktets rentemidler. Skogselskapene dekker hver sin tredjedel av sin forholdsmessige del ved egne midler.

3. Utgifter i forbindelse med anlegg og drift dekkes som under pkt. 1 og 2 anført.

4. Eiendommen skal nyttes fortrinnsvis til produksjon av furufrø for bruk i Trøndelag. Anlegg og utnyttelse skal skje i samarbeid med Det norske skogforsøksvesen, avd.for planteforedling, eller med den organ som Landbruksdepartementet bestemmer.

5. De til enhver tid fungerende sekretærer i skogselskapene utgjør lokalt styre for frøavlsgården. Landbruksdepartementet kan oppnevne et medlem i styret, eventuelt en bestemt kontaktmann i saker vedkommende eiendommen.

6. Det lokale styre fremmer forslag for interessentene om ordning av bestyrelse, om planer for hvert enkelt år og om spesielle investeringer samt budsjett for driften. I tilfelle dissens innen styre og interessenter, kan spørsmålet ankes inn for Landbruksdepartementet til avgjørelse. Styret kan foreta disposisjoner innenfor rammen av godkjent arbeidsplan og budsjett.

7. Det lokale styre er ansvarlig for at det føres et forsvarlig driftsregnskap, som revideres av Inn-Trøndelag skogselskaps revisor.

8. Frøproduksjonen ved frøavlsgården blir prinsipielt å fordele i forhold til interessefellesskapet, dog således at de interesserte skogselskaper er fortrinnsberettiget til kjøp av to tredjedeler av Landbruksdepartementets andel i den utstrekning det er nødvendig for dekning av distriktets behov for furufrø. Dette frø betales etter den markedspris som er fastsatt for foredlet frø på det tidspunkt overdragelsen finner sted.

9. Nedlegger noen av skogselskapene sin virksomhet har gjenværende selskap(er) rett og plikt til å overta ledige andel(er). Eventuell tvist avgjøres av Landbruksdepartementet. Oppløses alle selskapene har Landbruksdepartementet rett og plikt til å overta eiendommen til full disposisjon.

10. Mulig tvist om denne avtale avgjøres av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer hvorav ett medlem oppnevnes av Landbruksdepartementet, ett av landsstyret i Det norske Skogselskap og ett av fylkesmannen i Nord-Trøndelag.

11. Denne avtale foreligger i seks eksemplarer.
Følgende beholder ett eksemplar hver av avtalen:
Sør-Trøndelag skogselskap, Namdal skogselskap, Inn-Trøndelag skogselskap, Landbruksdepartementet (Skogdirektoratet), Statens skogfrøverk og Det norske skogforsøksvesen (avdelingen for planteforedling).

For Landbruksdepartementet	For S.Tr.lag skogselsk.	For Inn-Tr.lag skogselsk.	For Namdal skogselskap
Oslo, den 22/3 67	Trondheim 29/4-67	Steinkjer 22/4 67.	Bergsmo 23/3 67
Etter fullmakt	Arvid Eeg	H. Hansen	Ivar Moe.
[illegible]			

Brønnøysundregistrene

054183

Firmaattest

Organisasjonsnummer: 990 095 159 Forening/lag/innretning

Stiftelsesdato: 09.06.2006 Registrert i Foretaksregisteret: 03.10.2006

Foretaksnavn: SKOGSELSKAPET I TRØNDERLAG

Forretningsadresse: Strandveien 38
7734 STEINKJER
Kommune: 1702 STEINKJER
Land: Norge

Postadresse: Statens Hus
7734 STEINKJER

Daglig leder/ adm.direktør:
Rune Hedegart

Styre:
Styrets leder:
Lars Forberg
7629 YTTERØY

Nestleder:
Ola Huke

Styremedlem:
Torgunn Sollid
Kirsti Jaråker
Cato Haarberg

Varamedlem:
Ole Morten Eggen
Astri Husby
Hans Christian Borchsenius

Signatur:
Daglig leder og styrets leder i fellesskap.

Prokura:
Daglig leder alene eller

Prokura:
Hans Christian Brede

hver for seg.

Revisor:
Revisornummer 879 500 672
REVISJONSFIRMA HOLM B BRATT AS
Otto Sverdrupsv 3
7713 STEINKJER

Godkjent revisjonsselskap

Vedtektsfestet formål:
Ideell organisasjon som skal arbeide for økt verdiskapning og for en langsiktig, bærekraftig forvaltning av skogen, samt bidra til å fremme forståelse for skogens mangesidige betydning.

Helt kopi 16/10-13
9 - Ma

År 2006 den 9. juni ble det holdt stiftelsesmøte for Skogselskapet i Trøndelag på Hegra festning i Stjørdal.

Lars Forberg ønsket deltakerne velkommen til møtet.

Sak 1: Lars Forberg ble valgt som møteleder. Gisle Wesbrom ble valgt som sekretær

Sak 2: Stiftelsesmøtets protokoll underskrives av de fremmøtte medlemmer.

Sak 3: Vedtekter for Skogselskapet i Trøndelag

Forslaget til vedtekter ble gjennomgått punkt for punkt med slikt vedtak:

§1. Selskapets formål.

Ingen andre forslag. Fremlagte forslag vedtatt.

§2. Selskapets kontoradresse

Forslag i møte: §2 tas ut av vedtektene og behandles særskilt som sak 3b. Forslag i møte vedtatt.

§3 Medlemskap

Forslag i møte: Forslag om æresmedlemskap utsettes og fremlegge i 2007

Ingen andre forslag. Fremlagte forslag vedtatt.

rett kopi 16/10-17 T. Mo

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

§4 Selskapets administrasjon

Ingen andre forslag. Fremlagte forslag vedtatt.

§5 Styrets sammensetning og valg av styre

Ingen andre forslag. Fremlagte forslag vedtatt.

§6 Styrets oppgaver

Ingen andre forslag. Fremlagte forslag vedtatt.

§7 Årsmøtet

Ingen andre forslag. Fremlagte forslag vedtatt.

§8 Oppløsning og avvikling

Forslag i møte til andre ledd: „Dersom forslag til oppløsning og avvikling får minst 2/3 flertall"

Forslag i møte vedtatt.

Votering over de samlede vedtekter med vedtatte endringer:

De samlede vedtekter med endringer enstemmig

vedtatt.

rett kopi 16/10-13
D. Moe

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Sak 3b: Selskapets kontoradresse.

Forslag: Selskapets adresse er Steinkjer

Ingen andre forslag. Fremsatte forslag vedtatt

Sak 4 Regnskap og verdier

1. Forslag til vedtak angående åpningsbalanse:
   - Fremlagte åpningsbalanse godkjennes som det nye selskapets åpningsbalanse

2. Forslag til vedtak angående regnskap:
   - Fusjonen får regnskapsmessig verdi med virkning fra 01.01.2006. Det nye styret i Skogselskapet i Trøndelag har ansvar for regnskapet fra denne dato.

Vedtak pkt. 1: Fremlagte forslag vedtatt

Vedtak pkt. 2: Fremlagte forslag vedtatt.

Sak 5 Fastsettelse av medlemskontingent og medlemskategorier

Forslag fra Hans Christian Borchsenius til endring vedr. livsvarig medlemskap:

"Livsvarig medlemmer i de to gamle selskapene fortsetter som livsvarige medlemmer i Skogselskapet i Trøndelag."

Forslag fra Kirsti Jaråker:
"Det opprettes en medlemskategori Barn/ungdom (til fylte 20 år) med en årskontingent på kr 100.- pr år."

Vedtak: Forslaget vedtatt. rett hopa- 16/10-13 J. Mor

Forslag fra Tor Arne Bade og Hans Chr. Borchsenius:

Forslag fra Hans Chr. Borchsenius opprinnelig med følgende tillegg:

Livsvarige medlemmer skal betale informasjonsavgift lik årlig medlems kontingent
Manglende betaling fører til passivt medlemskap uten tilsending av informasjonsmateriell o.l.

Vedtak: Forslaget vedtatt

Forslag om satser for årlig medlemskap vedtatt.

rett kopi 16/10-13
J. Moe

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Sak 6 Valg

1. Valg av fem styremedlemmer
Følgende ble valgt:

Lars Forberg for 1 år
Ola Huke for 1 år
Torgum Sollid for 2 år
Kirsti Jaråker for 2 år
Kato Haarberg for 2 år

2 Valg av styreleder og nestleder
Lars Forberg som leder for 1 år
Ola Huke som nestleder for 1 år

3. Valg av varamedlemmer i rekkefølge

1. Varamedlemmer Ole Morten Eggen for 1 år
2. Varamedlem Astri Husby for 1 år
3. Varamedlem Hans Chr. Borchsenius for 1 år

4. Valg av revisor for 1 år
Revisorfirma Holm B. Bratt.

5. Valg av utsending til DnS's landsmøte for 2006 og 2007.
Lars Forberg og Ola Huke med varamedlemmer

Torgunn Sollid og Kirsti Faråker.

rett kopi 16/10-13

9. Mol

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

6. Valg av valgkomite

Erling Rivhaug valgt som leder for 1 år
Per Vennes som medlem for - 2007-2008
Unni Killi som medlem for - 2007-2009
Ole Løfblad varamedlem for - 2007-2009.

7. Godtgjørelse til styret

Fast årlig godtgjørelse til leder kr 10.000.-
Fast årlig godtgjørelse til øvrige styremedlemmer kr 1500.-

Møtegodtgjørelse for møter over 4 timer kr 1500.-.
Møtegodtgjørelse for møter under 4 timer kr 750.-.

Varighet registreres for den enkelte fra avreise til hjemkomst. Kjøregodtgjørelse etter statens satser.

Stiftelsesmøtet avsluttet kl 18.00.
(Flere forlot møtet for signering av protokollen)

Per Vennes Eirik Stordal Tor Anne Bade
Fred Wald Eriksen Kirsti Kinderås
Asmund Arthur Georg Kjeldset Kåre Solstad
Gerd Kjeldset Kirsti Faråker Gunnar G. Kyllo
Kristin Oanland Anders Sandstad [illegible]

Tor Danielsen Jan Olsen [illegible]
Torunn Lunde Bjørn Lund [illegible]
Evelyn Rickhaus Hans Christian Borchsenius Gerd Wolf Gramm
Hege Woldseth Arnold Hammerstad Knut i. Bohø
Hans Ch. Bredt [illegible] Jan Fribeck
Olav Storflor Dag Engel Hassel
Karl Hermann Bjørn Brandtrøgg
Gide Westrum Rune Hedegart

Hett hopi 16/10-13

J. Mor

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Brønnøysundregistrene

054182

Firmaattest

Organisasjonsnummer:	990 095 159
Organisasjonsform:	Forening/lag/innretning
Stiftelsesdato:	09.06.2006
Registrert i Foretaksregisteret:	03.10.2006
Foretaksnavn:	SKOGSELSKAPET I TRØNDELAG
Forretningsadresse:	v/Statens Hus Strandveien 38 7734 STEINKJER
Kommune:	1702 STEINKJER
Land:	Norge
Postadresse:	Statens Hus 7734 STEINKJER
Telefon:	74 16 80 00
Mobiltelefon:	938 98 799
E-postadresse:	ara@fmnt.no
Daglig leder/ adm.direktør:	Arne Bragstad Rannem
Styre:	
Styrets leder:	Morten Lien 7290 STØREN
Nestleder:	Vigdis Hjulstad Belbo
Styremedlem:	Anders Børstad Natalia Andreevna Baydakova Tor Danielsen
Varamedlem:	Jan Erik Marstad Asbjørn Emil Kjellsen Kjell-Erik Hansen
Signatur:	Daglig leder og styrets leder i fellesskap.
Prokura:	Daglig leder alene eller
Prokura:	Hans Christian Brede hver for seg.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 993 606 650 BDO AS Munkedamsveien 45A 0250 OSLO

Brønnøysundregistrene

Foretaksregisteret, Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Organisasjonsnummer: 974 760 673
Internett: http://www.brreg.no

Opplysningstelefonen: 75 00 75 00
Telefaks: 75 00 75 05

Firmaattest

Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret om et bestemt foretak identifisert med organisasjonsnummer.

Opplysningene omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

Meldepliktige forhold som ikke er meldt, og som er i strid med det som er registrert, kan ikke gjøres gjeldende overfor tredjemann, med mindre denne kjente til eller burde kjent forholdet, jf foretaksregisterloven § 10-1.

Enhver har rett til å gjøre seg kjent med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjelder imidlertid ikke fødselsnummer.

Vedtektsfestet formål: Ideell organisasjon som skal arbeide for økt verdiskapning og for en langsiktig, bærekraftig forvaltning av skogen, samt bidra til å fremme forståelse for skogens mangesidige betydning.

Brønnøysundregistrene

Foretaksregisteret, Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Organisasjonsnummer: 974 760 673
Internett: http://www.brreg.no

Firmaattest

Opplysningstelefonen: 75 00 75 00
Telefaks: 75 00 75 05

Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret om et bestemt foretak identifisert med organisasjonsnummer.

Opplysningene omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

Meldepliktige forhold som ikke er meldt, og som er i strid med det som er registrert, kan ikke gjøres gjeldende overfor tredjemann, med mindre denne kjente til eller burde kjent forholdet, jf foretaksregisterloven § 10-1.

Enhver har rett til å gjøre seg kjent med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjelder imidlertid ikke fødselsnummer.

Inderøy kommune

Arkivsak. Nr.:
2013/2008-7
Saksbehandler:
Kristin Volden

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	5/14	27.01.2014

Klage på avslag av fradeling tilleggsareal fra Lekset gnr. 177/1 for oppsetting av kårhus på Heia gnr. 177/2.

Rådmannens forslag til vedtak

Klage fra Elisabeth og Trygve Eide, eiere av Lekset gnr. 177/1 og Berit og Kjetil Helgesen, grunneiere på Heia gnr. 177/2 på administrativt vedtak om avslag på fradeling av 1,5 dekar dyrka areal på Lekset gnr. 177/1 tas ikke til følge. Vedtaket gjøres i henhold til forvaltningslovens § 33.

Det vurderes ikke å ha kommet frem nye opplysninger eller begrunnelser i klagen som gir grunnlag for å endre tidligere delegert vedtak i saken. Landbrukseiendommen Heia gnr. 177/2 kan ikke tildeles kårhus ut fra begrensede ressursgrunnlag og drift av eiendommen.

Saken sendes over til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse etter forvaltningslovens § 34.

Vedlegg

1 Søknad om arealoverføring, tilleggsareal for bygging av kårhus - Trygve og Elisabeth Eide
2 Kart med omsøkt tomt
3 Oversiktskart
4 Delegert vedtak, kommunens avslag på søknad om arealoverføring for kårhustomt.
5 Klage på delegert vedtak - sak nr. 2013/2008-2. Adv. Smalås på vegne av Eide / Helgesen.

Bakgrunn

Inderøy kommune mottok søknad datert den 21.10.13 om fradeling av 1,5 dekar dyrka mark på Lekset gnr. 177/1. Det fradelte arealet var tenkt som arealoverføring til Heia gnr. 177/2 for å bygge nytt kårhus. Søknaden ble avslått av rådmannen (delegert vedtak) i vedtak av 20.11.13.

Avslaget var begrunnet med i at det er vanskelig å gi tillatelse til oppføring av kårhus ut fra Heia sitt ressursgrunnlag og ut fra gitte landbrukspolitiske retningslinjer som er gitt i landbruksdepartementets brev fra 21.12.2006 og rundskriv M-1/2013.

Det vises for øvrig til saksopplysninger i vedlagt delegert vedtak datert den 20.11.13.

Inderøy kommune mottok klage datert den 16.12.13 sendt av advokat Smalås på vegne av selger av omsøkt areal Elisabeth og Trygve Eide og kjøper Berit og Kjetil Helgesen. Det ble gitt utvidet klagefrist, og Inderøy kommune har mottatt klagen innenfor fristen, jfr. forvaltningslovens § 29.

Klagen skal behandles i tråd med forvaltningslovens § 33. Inderøy kommune er underinstans og skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til for å vurdere om det er nye opplysninger og begrunnelser for klagen som kan endre eller oppheve eksisterende vedtak.

Inderøy kommune sendte klagen til Fylkesmannens landbruksavdeling for å få uttalelse til søknaden. Fylkesmannens landbruksavdeling ønsker ikke å uttale seg på nåværende tidspunkt all den tid de vil være klageinstans for saken etter forvaltningslovens § 34 hvis klagen ikke etterkommes av underinstansen.

Vurdering

Klagen begrunnes med at Berit og Kjetil Helgesen har sterk til knytning til Heia og ønsker å bo der etter at de overdrar gården til sønnen, samtidig som de vil være til hjelp og støtte for den yngre generasjonen i årene fremover. Sønnen har planer om å drive eget børsemakerdrift i tillegg til sau, og det er spesielt Berit som har interesse og behov for å delta i det daglige saueholdet.

Begrunnelsen for klagen og fremtidig planer for gården er sammenfattet av advokat Smalås og underbygget ved brev fra Berit og Kjetil Helgesen og deres sønn og samboer, Kent- Richard Helgesen og Marita Karlsen. Klagen med brevene er vedlagt saken.

Denne saken er uvanlig fordi det først søkes om å få fradelt et mindre dyrka areal etter jordlovens § 12 som skal tillegges til nabobruk for deretter å bli omdisponert til kårhus etter jordlovens § 9. Vanligvis søkes det om fradeling av ny boligtomt som først blir vurdert om den kan omdisponeres etter jordlovens § 9. Ligger det til rette for fradeling blir den vurdert etter jordlovens § 12.

I denne type saker er det viktig å ha et klart skille mellom *kårhus* og *bolig på fradelt tomt:*

Kårhus; har ikke egen tomt, men en del av driftssenteret på et bruk bestående av våningshus, driftsbygninger, kårhus og evt. uthus. Kårhuset eies av grunneieren på landbruksenheten. Det bør plasseres i eller nært inntil tunet slik at det på sikt fortsetter å være en del av driftsenheten, og ikke kan fradeles med de negative konsekvensene dette kan ha. Det skal være en varig løsning som ikke bare gjelde for neste ti årene men for framtidige generasjoner og generasjonsskifter, slik jordlovens formålsbestemmelse legger opp til.

I rundskriv M- 1/ 2013 er det sagt følgende om å omdisponere areal etter § 9 til kårhus: *Oppføring av kårhus krever samtykke til omdisponering. Boligen skal i første rekke tjene som bosted for den generasjonen som har overdratt eller skal overta eiendommen videre og er ikke direkte tilknyttet til driften.*

Det har vært en lang og fast praksis for at en tillater omdisponering av kårbolig for å hindre at driften blir svak eller lagt ned i forbindelse med generasjonsskifter. Behovet for kårbolig synes ikke lenger å være like stort som før. Det må foretas en nyansert vurdering av behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig for driften.

Fradeling av boligtomt: Nå skal jordlovens § 12 brukes, samt at plan og bygningslovens § 20-1,m som gjelder opprettelse av grunneiendom skal vurderes. I tillegg skal det søkes dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19- 1, dersom området ikke er åpnet for boligutbygging. Dispensasjon vil ikke bli gitt dersom det kommer i konflikt med kommuneplanens bestemmelser som blant annet sier at det ikke skal bygges på dyrka areal.

Når en ny grunneiendom er opprettet er den fritt omsettelig. Det vil bli en ny eier av tomten, og landbruksenheten har ikke noen styring over denne eiendommen som kan selges til hvem som helst.

Når det gjelder fradeling av kårbolig, er dette utdypet i brev fra landbruksdepartementet datert den 21. 12.06. der følgende er skrevet: *Kårbolig som ligger i tunområdet eller grenser til dyrka jord bør normalt uansett ikke fradeles. Kårboligen blir etter fradeling en fritt omsettelig eiendom, og det er erfaring for at enkeltomter med slik beliggenhet medfører ulemper for landbruket. Kommunene må generelt vurdere nøye om det ved fradeling oppstår drifts- og miljømessige ulemper som gjør at deling bør nektes.*

Inderøy kommunes avslag på tildeling av kårhus på Heia, gnr. 177/2 er på bakgrunn av nasjonalt lovverk og retningslinjer samt den praksisen 1729 Inderøy kommune har hatt de siste årene. Inderøy kommune har tildelt kårhus på bruk som har vesentlig areal- og husdyrproduksjon der eier har hovedinntekt av gården. Det er tildelt to kårhus de siste fem årene. Mindre landbruksenheter har ikke fått tildelt kårhus på 20-30 år.

De siste årene har kommunen mottatt en del søknader om fradeling av eksisterende kårhus der Inderøy kommune har innvilget omsøkt fradeling. I dag ønsker de fleste fradeling av tomt til en ny bolig ved et generasjonsskifte. Dette gjøres for ikke å belaste gården med ekstra gjeld og vedlikehold samt at den eldre generasjonen ønsker å eie egen bolig. Heia er som nevnt i klagen et småbruk med begrenset ressurser der bygging av kårhus ikke er avgjørende for videre drift. Kårhuset kan på sikt bli en unødvendig belastning for gården. Driftsomfanget på Heia gir i dag heller ikke inntektsgrunnlag aleine, men med tanke på fremtidige planer hos neste generasjonen kan dette bli et drivverdig bruk sammen med en tilleggsnæring.

På vedlagt kart vises omsøkt areal. Ved å plassere kårhus som omsøkt, vil det ligge godt til rette for senere fradeling av tomt slik som det er praktisert i Inderøy kommune. Dette er også antydet i klagen at dette kan bli aktuelt utover en 10- årsperiode.

Når det i klagen er lagt vekt på bosettingshensyn, så skal dette vurderes i jordlovens § 12, fjerde ledd. Det kan vurderes ved fradeling av en ny boligtomt og er ikke direkte vurderingsmoment etter jordlovens § 9, omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. Her skal nødvendigheten for kårhus vektlegges slik som referert tidligere i saken. Inderøy kommune har i sitt delegerte avslag datert den 20.11.13 og muntlig anbefalt eierne av Heia til å vurdere alternative tomter i nærheten som kan etterkomme deres ønske om å bo i området og fremdeles hjelpe til på Heia. Det bør være mulig å finne løsninger i denne saken som ikke medfører nedbygging av dyrkajord og som bosettingsmessig gir en mer langsiktig løsning uten ulemper for landbruket.

Konklusjon

Med bakgrunn i nasjonale lover og retningslinjer samt den praksis som er innarbeidet i 1729 Inderøy kommune når det gjelder tildeling kårhus vil rådmannen tilrå at administrativt vedtak, jfr. brev datert den 20.11.13, ikke endres.

Klagen fra selger/kjøper vurderes ikke å inneholde nye momenter eller opplysninger som gir grunnlag for å tillate overføring av 1, 5 dekar dyrket areal fra naboen for å bygge kårhus på et bruk med begrensede ressurser.

Dersom Inderøy kommune tillater kårhus på Heia, vil det skape presedens for senere saker. Det vil også være vanskelig å nekte en søknad om fradeling på et senere tidspunkt når det er gjort vurdering om at det ikke er behov for kårhus på dette bruket. Resultatet vil i realiteten bli fradeling av en ny boligtomt på dyrka mark, noe som ikke er ønskelig.

Klagerens krav om dekning av saksomkostninger etter forvaltningslovens § 36 skal vurderes dersom kommunens vedtak omgjøres eller oppheves. Dersom kommune omgjør sitt eget vedtak må kommunen selv vurdere spørsmålet. Dersom klageinstansen (Fylkesmannen) omgjør vedtaket er det de som gjør denne vurderingen. Ved denne avgjørelsen skal det legges vekt på om det er vesentlige mangler ved vedtaket eller saksforberedelsene.

05 NOV. 2013

051147

Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknad om deling i medhold av plan- og bygningsloven og rekvisisjon av oppmålingsforretning i medhold av matrikkelloven.
-jfr. kap.3 og 7 i matrikkelloven med tilhørende forskrift og § 20-1.ledd m) jf. §§ 26-1 tom 27-4 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Matrikkelmyndighet — **Kommunens saksnummer**

Kommunens navn: INDERØY.

Adresse	Postnr.	Poststed
Vennalivegen 7	7670	INDERØY

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
177	1			

2. Det søkes om / rekvireres av oppmålingsforretning

Tiltak etter pbl § 20-1m):

- [ ] A. Fradeling av grunneiendom
- [ ] B. Fradeling av anleggseiendom / volumeiendom
- [x] C. Arealoverføring - tilleggsareal for båthus
- [ ] D. Festegrunn

Saker etter matrikkelloven kap. 3 og 7 med forskrift:

- [ ] E. Grensejustering (forskrift § 34)
- [ ] F. Klarlegging av eksisterende grense (forskrift § 36)
- [ ] G. Uteareal av eierseksjon (forskrift § 35)
- [ ] H. Matrikulering av jordsameie (forskrift § 32)
- [ ] I. Matrikulering av umatrikulert grunn (forskrift § 31)

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

- [ ] Utsettelse av oppmålingsforretning etter plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd
- [ ] Søknad om utsatt oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 6 andre ledd, forskrift § 25

Begrunnelse:

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

- [ ] Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt — Gjelder saksnr.:

3. Fradelt parsell skal benyttes til

- [ ] Selvstendig eiendom
- [x] Tilleggsareal til: For bygging kårhus

Gnr.	Bnr.	Fnr.
177	2	

- [ ] Bolighus
- [ ] Fritidshus
- [ ] Industri / bergverk
- [ ] Varehandel / bank / hotell / restaurant
- [ ] Offentlig virksomhet
- [x] Landbruk / fiske kårhus.
- [ ] Naturvern
- [ ] Offentlig friluftsområde
- [ ] Offentlig veg
- [ ] Annet kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg

4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak

Ny(e) parsell(er): Anslått nettoareal	Gjenværende parsell etter tiltak: Anslått nettoareal	Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnytting
1 dekar		
Anslått grad av utnytting dersom parsell er bebygd	Anslått grad av utnytting dersom parsell er bebygd	

5. Arealfordeling ved fradeling / bortfesting av areal fra landbrukseiendom - jordloven §§ 9 og 12

	Fulldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fradelt	1 dekar					1 dekar

6 Dispensasjonssøknad

- ☐ Reguleringsplan
- ☒ Kommuneplan
- ☐ Annet (lov, forskrift, vedtekt, plan)

Dispensasjonssøknaden skal begrunnes særskilt, jfr. plan- og byggesaksloven § 19-2 av 27.06.2008. Begrunnelsen for dispensasjonen skal gis på eget ark.

Husk å merke av for dispensasjon på nabovarselet.

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

☐ Riks- /fylkesveg	☐ Kommunal veg	☒ Privat veg
☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg		☐ Utvvidet bruk av eksisterende avkjørsel
☐ Avkjørselstillatelse gitt	☐ Søknad om avkj. tillatelse vedlegges	☐ Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

8 Vannforsyning - pbl § 27-1

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

9 Avløp - pbl § 27-2

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

10 Byggegrunn, miljøforhold - pbl § 28-1

Er eiendommen som skal fradeles lokalisert til et område med fare for flom, skred eller andre naturfarer / miljøforhold?

☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, redegjør på eget vedlegg hvilke faremomenter som gjelder og beskriv kompenserende tiltak.

11 Vedlegg (Kryss av)

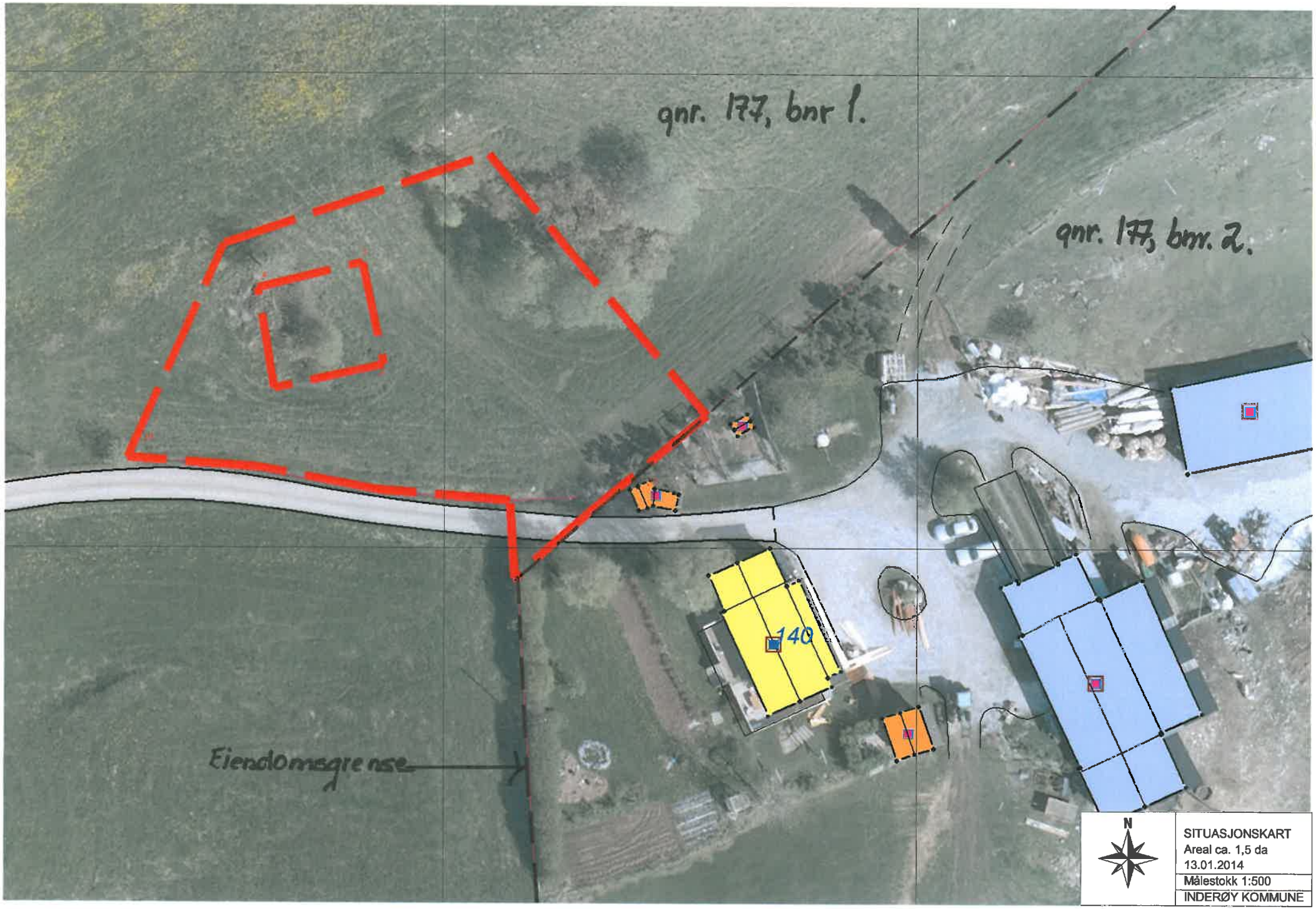
☒ Kart / Delingsplan	☐ Fullmakt
☒ Gjenpart av nabovarsel	☐ Firmaattest
☐ Avtaler, Dokumentasjon, Private servitutter	☐ Beskrivelse av søknaden / tiltaket
☒ Søknad om dispensasjon	☐ Annet

12 Opplysninger / beskrivelse av tiltaket

Viser til dispensasjonssøknaden.

13 Underskrift

Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon	Dato	Underskrift
Trygve Eide	21/10-18	Trygve Eide
TRYGVE EIDE LEKSETVEIEN 151 - 7670 Inderøy		Elisabeth Eide
ELISABETH BJØRGAN EIDE		


gnr. 177, bnr 1.
gnr. 177, bnr. 2.
140
Eiendomsgrense
N
SITUASJONSKART
Areal ca. 1,5 da
13.01.2014
Målestokk 1:500
INDERØY KOMMUNE

N
Utsnitt
13.01.2014
Målestokk 1:5000
INDERØY KOMMUNE

Inderøy kommune

Vår dato
20.11.2013
Saksbehandler
Kristin Volden,

Vår referanse
2013/2008-2
Deres referanse
«REF»

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegert vedtak

Elisabeth B og Trygve Eide, Avslag på søknad om fradeling areal fra Lekset gnr. 177/1 til nabobruk for oppsetting av kårhus.

Bakgrunn:
Inderøy kommune har mottatt søknad om fradeling av inntil 1, 5 dekar dyrka areal på Lekset gnr. 177/1. Formålet med fradelingen er at naboeiendom Heia gnr. 177/2 ønsker å kjøpe arealet for å slå det sammen med sin eiendom for å bygge kårhus. Det omsøkte arealet er en firkant oppom gårdsveien til Heia og vil henge sammen med nåværende grense på Heia ca. 20 meter. Det omsøkte området er registrert som dyrka areal inkludert 260 m2 innmarksbeite.

Søknaden skal behandles etter Jordlovens §§ 9 og 12 som gjelder omdisponering og fradeling av dyrka og dyrkbar mark. I tillegg skal søknad om fradeling behandles etter Plan og bygningslovens § 20-1,m arealoverføring.
Behandlingen av søknaden vil legge vekt på jordlovens bestemmelser samt Landbruksdepartementets brev fra 21.12.2006 og rundskriv M- 1/2013 som omhandler tildeling av kårhus.

Vurdering:
Bruket Lekset gnr. 177/1 består av 152 dekar jordbruksareal, 104 dekar produktiv skog og 20 dekar annet areal, til sammen 276 dekar. Det er ingen husdyrproduksjon på bruket og arealet er bortleid i dag.
Bruket Heia gnr. 177/2 består av 77 dekar jordbruksareal, 32 dekar produktiv skog og 6 dekar annet areal, til sammen 115 dekar. Produksjonen er ca. 70 vinterfora sauer.

Søknad om fradeling av en parsell til kårhus er todelt. Søknaden omfatter først og fremst fradeling av et mindre dyrka areal til naboeiendom. Siden omsøkt areal skal nyttes til oppsetting av nytt kårhus, skal kommunen vurdere om behovet for kårhus trengs på bruket.
Jordlovens formål er å sikre en mest mulig kontinuerlig drift av jordbruksarealene. En har tidligere praktisert at en tillater omdisponering areal til kårbolig for å hindre at driften blir dårlig eller lagt ned ved generasjonsskifte.
I landbruksdepartementet sitt brev fra 21.12.2006 sies det at samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig for driften. Dersom kommunen har godkjent behovet for kårbolig, skal ikke dette fradeles dersom kårboligen ligger i tunområdet eller grenser til dyrka mark.
I landbruksdepartementet sitt rundskriv M-1/2013 sies det at behovet for kårhus er ikke like lenger så stort som før. Kommunen må foreta en nyansert vurdering av behovet for kårhus, og

det skal kun gis samtykke til å bygge kårbolig dersom det er nødvendig for driften av eiendommen.

Inderøy kommune har tildelt få kårhus de siste årene da de fleste omsøkte boliger blir fradelt. Kommunen har hatt flere spørsmål og behandlinger om fradeling av eksisterende kårhus som ligger inntil tunet. Ønske om fradeling av kårhuset er ofte begrunnet i at det ikke er behov for kårhus på bruket, og at det trengs investeringsgrunnlag ved generasjonsskifte.

Bruket Heia sine ressurser og produksjon er såpass lite at det ikke er nødvendig å bygge kårhus på grunn av driften. Den omsøkte tomten til kårhus ligger inntil både tun og dyrka jord men samtidig ikke en helhet av tunet. Slik den er plassert i dag vil den på et senere tidspunkt lettere kunne fradeles enn om den låg midt i tunet.

Ut fra dagens jordlov og rundskriv, kan ikke Inderøy kommune se at det er grunnlag for å tildele kårhus på Heia gnr. 177/2. Det er derfor ikke tatt en vurdering av salg av tilleggsarealet etter plan og bygningslovens § 20-1, m da grunnlaget for søknaden faller bort. Salg av 1,5 dekar dyrket areal til nabobruk vil medføre en dårligere arrondering. Dagens eiendomsgrenser gir en driftsmessig god løsning og bedre vern av arealressursene.

Ut fra bruket Heia sitt ressursgrunnlag og dagens landbrukspolitiske retningslinjer, er det vanskelig å gi tillatelse til oppføring av nytt kårhus på gnr. 177/2.
Dersom ønsket er å bo i nærområdet til Heia, anbefales det å se på alternative tomter i nærområdet som kan fradeles som en ny grunneiendom.

Vedtak:
Inderøy kommune avslår søknad om fradeling av ca. 1,5 dekar dyrka jord på Lekset gnr. 177/1 til Heia gnr. 177/2 som skulle nyttes til kårhus. Avslaget er begrunnet i at driftsgrunnlaget ikke gir grunnlag for oppsetting av kårhus.
Vedtaket gjøres i medhold av jordlovens §§ 9 og 12 som gjelder omdisponering og deling av dyrka og dyrkbar mark samt landbruksdepartementets brev fra 21.12.2006 og rundskriv M- 1/ 2013.

Klageadgang
I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klages sendes Inderøy kommune, Vennalivegen 7, 7670 Inderøy eller postmottak@inderoy.kommune.no

Med hilsen

Kristin Volden
Planlegger

Advokatfirmaet
Christensen - Ertsaas - Kjøren - Smalås ANS

STEINKJERADVOKATENE

Advokat MNA
Rolf Christensen

Advokat MNA
Knut E. Ertsaas

Advokat MNA
Anders Kjøren

Advokat MNA
Bertil V. Smalås

Advokatfullmektig MNA
Tanja B. Henderson

Inderøy kommune
Vennalivegen 7
7670 INDERØY

Vår ref: 810913 Deres ref: Steinkjer, 16. desember 2013

KLAGE PÅ VEDTAK. – SAK NR. 2013/2008-2:
ELISABETH BJØRGAN EIDE, TRYGVE EIDE OG KJETIL HELGESEN M. FL.

Jeg representerer Kjetil og Berit Helgesen, Elisabeth B. Eide og Trygve Eide, eierne av hhv. gnr. 177 bnr. 1 (177/1) og gnr. 117 bnr. 2 (177/2) i Inderøy kommune. Det vises til vedtak fra Inderøy kommune datert 20. november 2013. Klagefristen er utsatt til 20. desember 2013. Vedtaket påklages herved. Klagen er fremsatt rettidig.

Klagen gjelder kommunens bevisvurdering og rettsanvendelse. Jeg redegjør i det følgende for klagernes syn på sakens faktiske og rettslige sider.

1. **Sakens faktiske sider**

Det vises til den innledende fremstillingen av saken i vedtaket.

Eier av 177/2, Kjetil og Berit Helgesen, har planer om å oppføre kårbolig på egen eiendom. I den forbindelse har de fått samtykke fra eier av 177/1 til å fradele og bruke ca. 1,5 dekar dyrket mark til kårboligformål. Det finnes ikke andre egnede arealer til oppføring av kårbolig til gnr. 177/2. Dette er bakgrunnen for søknaden. 177/2 har vært i familiens eie siden den ble fradelt 177/1 på 1940-tallet.

Kjetil og Berit Helgesen holder ca.70 vinterforede sauer på gården. De leier ca. 50 dekar dyrkamark på 177/1 i tillegg til at de utnytter landbruksjorda på egen eiendom. De aktuelle 1,5 dekar inngår i de 50 dekar som leies.

Kjetil og Berit Helgesen planlegger å overføre gårdsdriften til sønnen Kent-Richard og samboeren Marita i forbindelse med at Kent-Richard avslutter utdanningen som børsemaker med avlagt svenneprøve. Kent-Richard har i tillegg til saueholdet planer om å videreføre børsemakervirksomheten på eiendommen. Sønnen har også planer om å åpne gårdsbutikk innenfor jakt og friluftsliv på sikt. Kjetil og Berit Helgesen ønsker å bli boende på gården i en kårbolig også etter at gården er overført til sønnen. Dette som følge av at tilknytningen til eiendommen er sterk. Kjetil og Berit Helgesen er hhv. 53 og 48 år,

Besøksadr.: Sjøfartsgt. 6
Postadr.: P.b. 2514
7729 Steinkjer
Telefon: 74 15 08 10
Telefax: 74 15 08 01

Klientkonto: 8673.11.88205
Bankkonto: 8673.08.03267
Orgnr : NO 947948946
E-mail: firmapost@steinkjeradvokatene.no
Hjemmeside: www.steinkjeradvokatene.no

Direkte e-post:
rchr@steinkjeradvokatene.no
ertsaas@steinkjeradvokatene.no
ak@steinkjeradvokatene.no
bvs@steinkjeradvokatene.no
tbh@steinkjeradvokatene.no

de kan dermed være til hjelp og støtte for Kent-Richard og familien i flere år fremover. Berit Helgesen er varig ufør. Hennes arbeid i form av tilsyn/stell av sauene gir henne en meningsfylt hverdag, bedre psykisk helse og høyere livskvalitet. Det er ikke plass for to familier i eksisterende våningshus. Skal to familier kunne etablere seg på gården, må det oppføres kårbolig.

Kjetil og Berit Helgesen og Kent-Richard Helgesen og Marita Karlsen har utdypet planene på bruket og bakgrunnen for søknaden i to fremstillinger som vedlegges denne klage.

Bilag 1: Kopi av brev fra Kjetil og Berit Helgesen til Inderøy kommune.

Bilag 2: Tilleggsopplysninger fra Kent-Richard Helgesen og Marita Karlsen til

2. Sakens rettslige sider – jordloven §§ 9 og 12

2.1 Utgangspunkter

Det aksepteres at søknaden skal vurderes etter jordloven § 9 om omdisponering av landbruksjord. Jordloven § 9 annet ledd har slik ordlyd:

«*Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.*».

Det følger av bestemmelsens tredje ledd, at myndighetene kan sette vilkår for en tillatelse til omdisponering.

Søknaden må vurderes med utgangspunkt i rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og Matdepartementet. Det fremgår av punkt 6.3 på side 10 at:

«*Oppføring av kårbolig krever samtykke til omdisponering. Boligen skal i første rekke tjene som bosted for den generasjonen som har overdratt eller skal overdra eiendommen videre og er ikke direkte knyttet til driften.*».

I tilknytning til punkt 6.4.2, på side 12 i rundskrivet uttaler departementet:

«*Det vil være i samsvar med jordlovens formål å sikre en mest mulig kontinuerlig drift av jordbruksarealene. En har lang og fast praksis for at en tillater omdisponering til kårbolig for å hindre at driften blir svak eller lagt ned i forbindelse med generasjonsskifter. Behovet for kårbolig synes ikke lenger å være like stort som før. Det må foretas en nyansert vurdering av behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.*».

Etter min oppfatning har uttalelsen i rundskrivet i punkt 8.4 på side 21, i tilknytning til jordloven § 12 fjerde ledd om fradeling, ha betydning også for vurderingen etter jordloven § 9. Det fremgår bl.a. at:

«Fjerde ledd åpner for at en kan gå lenger i å tillate fradeling til boligformål enn tidligere. Regelen er ment å gjelde hensynet til bosetting generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter. Hensynet til bosettingen kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd.».

Uttalelsen gjelder spesielt i forhold til søknad om fradeling av tomt fra landbrukseiendom, men den bekrefter at praksisen i forhold til fradeling fra landbrukseiendommer er blitt mer liberal etter at jordloven § 12 ble endret fra og med 14. juni 2013.

Det følger av forarbeidene til ny jordlov, Prp.127L (2012-2013), at formålet med endringen av jordloven § 12 skulle var å gjøre det lettere å dele fra eiendom til boligformål og tilleggsjord, for på den måten å legge til rette for økt bosetting i distriktene og harmonisering av eiendoms- og bruksstruktur.

Det er i denne saken også søkt om fradeling av tomt til kårboligformål, jf. jordloven § 12.

Som fremhevet ovenfor, er jordloven § 12 endret fra og med juni 2013. Formålet har vært å legge til rette for økt bosetting, og det er ingen tungtveiende grunner som skulle tilsi at fradeling ikke skulle skje i et tilfelle som dette. Det må være klart at fradeling av tomt til kårbolig vil legge til rette for økt bosetting.

Det er likevel ikke avgjørende for Kjetil og Berit Helgesen at søknaden om fradeling etter jordloven § 12 tas til følge, og et alternativ er at de aktuelle 1,5 dekar tomt fradeles 177/1 og tillegges 177/2, slik at det ikke fradeles egen tomt til kårboligen. Dette kan gjøres ved at «tomtearealet» fradeles 177/1 og tillegges 177/2 f.eks. ved en grensejustering etter matrikkelloven § 16.

Fradeling av tomt krever også tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Det vil etter min oppfatning være kurant å få tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser, dersom det først er gitt samtykke til omdisponering og fradeling etter jordlovens bestemmelser. Tiltaket vil ikke komme i strid med plan- og bygningslovens regler eller bestemmelser vedtatt i medhold av denne loven.

2.2 Konkret rettsanvendelse

Det anføres at vilkårene for omdisponering av 1,5 dekar dyrket mark er oppfylt, jf. jordloven § 9 annet ledd.

En innvilgelse av søknaden vil føre til at næringsvirksomheten på 177/2 opprettholdes i fremtiden. Det planlegges et generasjonsskifte for å sikre fremtidig drift. Det fremgår uttrykkelig av rundskriv M-1/2013 at sikring av kontinuerlig drift er i samsvar med jordlovens formål. Gården har begrenset med egne jordressurser, og for denne eiendommen vil det være tvingende nødvendig med kårbolig for å sikre fremtidig drift. Foreldrene vil bo på gården og delta aktivt i landbruksdriften i en overgangsperiode, bl.a. som følge av at Kent-Richard mangler formell utdannelse innenfor landbruk. Berit

Helgesen vil fortsatt bistå i driften så langt helsesituasjonen tilsier at hun kan bidra. Foreldrenes tilstedeværelse på gården vil samtidig bidra til at børsemakervirksomheten kombinert med et gårdsutsalg blir enklere i oppstartsperioden. Dersom avslaget opprettholdes, vil sønnen ikke flytte til gården, men forbli boende hvor han bor i dag, ca. 4 kilometer fra hjemgården. Det er lite sannsynlig at dyreholdet opprettholdes i fremtiden, dersom gården selges til utenforstående da ressursgrunnlaget er så vidt begrenset at tilleggsnæring i form av f.eks. børsemakervirksomhet vil være nødvendig.

Det må i vurderingen tillegges betydelig vekt at oppføring av kårbolig og foreldrenes bidrag ved det forestående generasjonsskifte vil være meget positiv ikke bare for sønnen og fremtidig drift av eiendommen, men også for kommunen ved at bosettingen øker utenfor sentrum av kommunen. Alternativet på sikt er at eiendommen står i fare for å bli varig fraflyttet.

En omdisponering vil ha meget begrensede ulemper for fortsatt drift av landbruksarealene på 177/1 og 177/2. Omdisponering vil ikke medføre miljømessige ulemper for landbruket i området eller landskapet for øvrig.

Inderøy kommune har i sin begrunnelse for avslaget tilsynelatende lagt stor vekt på at kommunen har «*tildelt få kårhus de siste årene da de fleste omsøkte boliger blir fradelt.*».

Kjetil og Berit Helgesen vil akseptere at det stilles som vilkår for å etterkomme søknaden om omdisponering etter jordloven § 9, jf. § 9 tredje ledd, at det ikke samtidig søkes om fradeling av tomten, men at arealet tillegges 177/2. Det kan også stilles som vilkår at fradeling ikke kan skje innenfor en periode på f.eks. 10 år. Det kan etter vår oppfatning ikke legges avgjørende vekt på at fremtidig eier av 177/2 kan komme til å fremme begjæring om fradeling av kårboligen.

Det er for øvrig ikke tvil om at søknaden gjelder fradeling til kårbolig, ikke fradeling av en boligtomt som senere skal selges. Boligen vil ha en plassering som ikke vil gjøre den enkel å selge i markedet. Det er en ikke ubetydelig avstand til sentrum, i tillegg til at boligen oppføres meget nærme eksisterende bebyggelse.

3. Saksomkostninger

Saksomkostninger kreves tilkjent i medhold av forvaltningsloven § 36.

4. Påstand

På vegne av eierne av 177/1 og 177/2 nedlegges slik

p å s t a n d:

1. Inderøy kommunes vedtak den 20. november 2013 i sak nr. 2013/2008-2 er ugyldig.

2. Klagerne tilkjennes saksomkostninger.

* * * *

Bertil V. Smalås
Advokat

Kopi: Kjetil Helgesen, Leksetveien 140, 7670 INDERØY
Trygve Eide, Leksetveien 131, 7670 INDERØY

Inderøy Kommune
Vennalivegen 7
7670 Inderø
postmottak@inderoy.kommune.no

Deres ref. 2013/2008-2

Kjetil og Berit Helgesen
Leksetvegen 144

7670 Inderøy

Vedlegg til klage på avslag ang. fradeling av jord til naboeiendom Heia gnr.177/2 for bygging av kårhus.

Opplysninger om planene for drift på Heia:
Heia har i dag en sauebesetning på 80 vinter fora søyer, vi har i en tidligere periode hatt 120 vinter fora søyer. Gården drifter 50daa av Lekset gård samt noe ned i bygda. I 2008 ble Berit alvorlig syk og er i dag utenfor ordinært arbeidsliv da hun fikk varige men. Hun klarer i dag å stelle med dyra pga. at vi lar dyra gå inn og ut som de vil hele året. Ute får dyra tilkjørt rundball og inne tilgang til høy/kraftfor, dyra fores etter egen appetitt. Det er derfor ingen bestemte klokkeslett eller spesielt krevende jobb, men veldig viktig for livskvaliteten for Berit og familien. Kent- Ricard holder i dag på å bygge opp egen bedrift som børsemaker (og litt butikk) han er ferdig utdannet til jul. Han trenger mer bygningsmasse samt bunkers for oppbevaring av ammunisjon nå. Han skulle derfor søke om ombygning av silo samt oppsetting av verksted i tilknytting til eksisterende redskapsbu, han har en stor kunde masse allerede. Kent-Ricard og Marita har tenkt å drive videre med sau og om mulig ha en litt større besetning. Men dette fordrer at vi slipper å legge ned produksjon, men kan drive samdrift i 5 til 10 år. Vi tenker på kompetansen vi har etter å ha drevet siden 1993. Kent-Ricard og Marita har ingen formel utdannelse innen landbruk pr.dd. å anser oppstart av ny saubesetning som lite aktuell.

Konklusjon:

- Opprettholdes dagens vedtak blir sauedrifta nedlagt pga. ikke mulighet for en myk overgang for dagens og morgendagens drivere.
- Betydelig tap av livskvalitet/samfunns bidrag for Berit. Samt at vi ikke har noe ønske om å bo noen anen plass.
- For store kostnader og for tidkrevende å bygge først på Håvan sønder for deretter å flytte bedrift med de nye bygge behovene på Heia for Kent – Ricard og Marita.
- Gården ligger i sommerbeite til dyra dette gjør at vi har enkel oppfølging på sommers tid. Gården er således godt egnet for sauehold.

Tilleggsopplysninger til plan for videre drift på Heia grn. 177 br. Nr. 2
Fra Kent –Richard Helgesen og Marita Karlsen.

Kent- Richard og Marita (senere omtalt som vi) bor pr. dato på Haavan Søndre (Inderøyvn. 626). Vi er en familie på fire (to barn på 5 og 7 år) som har bodd her i 9 år. Kent- Richard er om kort tid ferdig utdannet børsemaker, og har smått startet opp sin bedrift som børsemaker. Det vi ser pr. dato er at bygningsmassen vi har ikke er tilstrekkelig for videre drift. Kent –Richard har derfor benyttet seg av sin odelsrett for å flytte børsemakervirksomheten på Heia.
Planen på Heia er å bygge både større verksted samt bygge butikk for salg av jakt/friluftsartikkler. Vi tenker å benytte oss av bygninger som allerede eksisterer på Heia, men å bygge det større.
Vi har også et ønske om å fortsette å drive med sau på heia, og børsemakervirksomheten lar seg godt kombinere med sauedrift. Vi har sett for oss (og er avhengig av) å få en samdrift med Berit og Kjetil de første 5-10 årene, slik at vi både får den opplæring og tid vi trenger til å bygge opp virksomheten på Heia slik vi ønsker.
Investeringene som børsemakervirksomheten trenger må gjøres nå og kan ikke vente. Det er ikke aktuelt for vår del å bygge opp en virksomhet på Haavan, for så å senere flytte på Heia. Hvis vi ikke kan flytte på Heia nå, vil det derfor ikke senere bli aktuelt. Dette fordi vi ikke har ressursene til dette (hverken tid/penger).

Vi er overrasket over avslaget på kårhus på Heia. Vi har vært av den oppfatning om at kommunen ønsker unge krefter inn i landbruket, og at videre drift også på mindre gårder er viktig for kommunen. Vi ønsker å overta gården, men vi trenger hjelp av Berit og Kjetil som kan dette - for å lykkes med planen vår.

Med Vennlig Hilsen
Kent –Richard Helgesen og Marita Karlsen

Inderøy kommune

Arkivsak. Nr.:
2013/1734-11
Saksbehandler:
Kristin Volden

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	6/14	27.01.2014

Rolf Grinden, Søknad om dispensasjon for fradeling boligtomt på gnr. 222/3

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon til fradeling av inntil 1,5 dekar skogmark/jorddekt fastmark på Sjømarka gnr. 222/3. Begrunnelsen for dispensasjon framgår av saksframlegget.

Det gis delingstillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, m, opprettelse av grunneiendom og jordlovens § 12, deling av landbrukseiendom.

Dersom tomtearealet avvikes vesentlig fra vedlagt kart (vedlegg 4), må det søkes om ny fradeling.

Vedlegg

1 Søknad om fradeling – Rolf Grinden
2 Kart med omsøkt tomt.
3 Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
4 Kart- avtalt forslag til tomteavgrensing.

Bakgrunn

Inderøy kommune har mottatt søknad om fradeling av inntil 2 dekar landbruksareal til ny boligtomt i Sjømarka gnr. 222/3. Arealet består av delvis skogsmark av middels bonitet og noe jorddekt fastmark. Grunneier ønsket i utgangspunktet plassering av ny bolig på toppen av berghaug, men etter en runde med høringer, er søker og kommunen kommet frem til at søknadsarealet skal omfatte ca. 1, 5 dekar, og at ny bolig skal plasseres inn i terrenget slik som vedlagt kart viser. Ny tomt er tiltenkt yngste datter.

Rolf Grinden er eier av landbruksenheten som består av Nordgaard gnr. 219/2 og Sjømarken gnr. 222/3 som til sammen har et areal på 60 dekar. Arealene er fordelt på 39 dekar dyrka mark, 12 dekar produktiv skog og 9 dekar annet areal.

Søknaden skal behandles etter plan og bygningslovens § 20-1, m som gjelder oppretting av grunneiendom og jordlovens § 12 som gjelder deling av landbrukseiendom. I tillegg skal søknaden behandles som en dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19-2, siden omsøkt areal er LNF-formål uten tillatt spredd boligbygging. Dette er i henhold til plan og bygningslovens § 11-6, rettsvirkning av kommuneplanen.

Dispensasjonssøknaden har vært på høring og følgende sektormyndigheter har gitt uttalelse:

Nord-Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til søknaden.

Statens vegvesen har ingen innvending til omsøkt fradeling og gir tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 236.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag ved Landbruksavdelingen frarår at dyrket areal er med i den fradelte tomten. Dyrka areal ble tatt ut etter at ny tomt ble skissert. Miljøvernavdelingen mener omsøkt tomt ligger i et område som er et viktig kulturlandskap og nært areal som er registrert i naturbasen, slik at kommunen må spesielt vurdere hensynet til kulturlandskapet.

Vurdering

Følgende skal vurderes etter plan og bygningslovens § 20-1, m:

Gjeldende plan:
Fradelingen er ikke i samsvar med gjeldende plan da omsøkt tomt ligger innenfor LNF- formålet i kommuneplanens arealdel. Derfor må det søkes dispensasjon fra plan, se behandlingen nedenfor.

Nabovarsel:
Søknaden har vedlagt kvittering for nabovarsler og oppfyller kravene etter plan og bygningslovens § 21-3.

Infrastruktur:
Den fradelte tomten har mulighet for å koble seg på kommunal vannforsyning (pbl. § 27-1), det er tenkt planlagt felles privat avløpsordning med naboen. (pbl. § 27- 2) Dette avklares i byggesaken.
Adkomsten til tomten er privat vei som går over gnr. 220/1. Erklæring om veirett fra grunneieren er vedlagt søknaden.
Statens vegvesen har i sin uttalelse gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesvei 236.

Ved behandling av jordlovens §12 skal en legge vekt på at en får tjenlig og variert bruksstruktur der følgende skal vurderes:

Vern av arealene:
Omsøkt tomt ligger midt i et vakkert jordbrukslandskap, men er avgrenset til en berghaug og eksisterende privat vei. Tomten ligger inntil en annen forholdsvis stor boligeiendom på ca. 8 dekar.
Ved fradeling av omsøkt tomt, vil en fremdeles kunne drive rasjonelt og opprettholde et aktivt landbruk i området uten å komme i konflikt med den nye grunneiendommen.
Med den endrede plasseringen av huset, vil en ny bolig bli plassert bedre inn i terrenget med høydekotene.

Driftsmessig god løsning:
Sjømarka gnr. 222/3 og Nordgaard gnr. 219/2 er en landbruksenhet der driftssenteret ligger på Nordgaard. En fradeling av omsøkt tomt vil ikke medføre noen driftsmessige endringer for landbruksenheten.

Drifts- og miljømessige ulemper:
Tomten er avgrenset til en del av en skogpull og vil ikke bli videre berørt av landbruksdriften i området. Det vurderes at de drifts- og miljømessige ulempene er små for den valgte tomten. I dag er dyrka arealet til Grinden leid bort, og det drives kornproduksjon på jordbruksarealene.

Bosetting i området:
Det er få boliger utenom gårdstunene i området omkring Brakstad og Bartnes. Det er ca. 3,5 km skolevei til Sandvollan skole. Skoleveien går delvis langs fylkesvei 236. Sandvollan har et forholdsvis stabilt folketall.

Dispensasjon:
Det kan gis dispensasjon når hensynet bak bestemmelsene i kommuneplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt samt at fordelene må være større enn ulempene.

Argumenter som taler for en dispensasjon:

1. Omsøkt tomt kommer ikke til å berøre dyrka eller dyrkbar jord, søknaden trenger ikke omdisponering etter jordlovens § 9. Tomten ligger inntil eksisterende bebyggelse med en avstand på ca. 40 meter.
2. Søknadsarealet er vurdert i forhold til Naturmangfoldlovens §§ 8- 12. Det er ingen kjente eller registrerte naturmangfoldverdier på tomten.
3. Området har ingen kjente eller registrerte kulturminneverdier. Fylkesarkeologen minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2.
4. Tomtearealet ligger utenfor 100-metersbelte. Fradeling av en ny tomt vil i større grad forringe mulighetene til å drive friluftsliv i området.

Argumenter som taler mot en dispensasjon:

1. Den omsøkte tomten ligger i et LNF-område i kommuneplanens arealdel som ikke er åpnet for ny boligbebyggelse.
2. Søknadsarealet ligger i et vakkert kulturlandskap med viktige naturverdier, kulturminner/kulturmiljø og sammenhengende jordbrukslandskap på omkringliggende areal. Eksisterende bebyggelse i dette området er noen få hus, hytter og naust som er bygd før 1965.

Konklusjon

I utgangspunktet skal være restriktiv for til å åpne for ny boligbygging i LNF-områder uten spredd boligbygging fordi dette kan skape presedens for senere saker. Men det er mulig å gi dispensasjon når en fradeling ikke setter bestemmelser og formål vesentlig til side, og når det er flere fordeler enn ulemper som taler for en dispensasjon.

Etter en samlet vurdering av argumenter og gjeldende lover, kan en i dette tilfellet tilrå fradeling inntil 1,5 dekar slik som avtalt kart med grunneier. Dette er med bakgrunn i terrengplassering, og at ny bolig blir liggende nært eksisterende bebyggelse.

Dispensasjonen gis med bakgrunn i at den nye tomten er terrengtilpasset og ligger i tilknytning til eksisterende bolig i kulturlandskapet

16/9

046589

Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknad om deling i medhold av plan- og bygningsloven og rekvisisjon av oppmålingsforretning i medhold av matrikkelloven.
-jfr. kap.3 og 7 i matrikkelloven med tilhørende forskrift og § 20-1.ledd m) jf. §§ 26-1 tom 27-4 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Matrikkelmyndighet			Kommunens sak-/journalnr.
Kommunens navn: Inderøy			
Adresse	Postnr. 7670	Poststed Inderøy	

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
222	3			7670 Inderøy

2. Det søkes om / rekvirering av oppmålingsforretning

Tiltak etter pbl § 20-1m):

- [x] A. Fradeling av grunneiendom
- [ ] B. Fradeling av anleggseiendom / volumeiendom
- [ ] C. Arealoverføring
- [ ] D. Festegrunn

Saker etter matrikkelloven kap. 3 og 7 med forskrift:

- [ ] E. Grensejustering (forskrift § 34)
- [ ] F. Klarlegging av eksisterende grense (forskrift § 36)
- [ ] G. Uteareal av eierseksjon (forskrift § 35)
- [ ] H. Matrikulering av jordsameie (forskrift § 32)
- [ ] I. Matrikulering av umatrikulert grunn (forskrift § 31)

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

- [ ] Utsettelse av oppmålingsforretning etter plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd
- [ ] Søknad om utsatt oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 6 andre ledd, forskrift § 25

Begrunnelse:

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

- [ ] Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt — Gjelder saksnr.:

3. Fradelt parsell skal benyttes til

- [x] Selvstendig eiendom
- [ ] Tilleggsareal til — Gnr. | Bnr. | Fnr.

- [x] Bolighus
- [ ] Fritidshus
- [ ] Industri / bergverk
- [ ] Varehandel / bank / hotell / restaurant
- [ ] Offentlig virksomhet
- [ ] Landbruk / fiske
- [ ] Naturvern
- [ ] Offentlig friluftsområde
- [ ] Offentlig veg
- [ ] Annet kommunikasjonsanlegg / teknisk anlegg

4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak

Ny(e) parsell(er): Anslått nettoareal	Gjenværende parsell etter tiltak: Anslått nettoareal	Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnytting
Anslått grad av utnytting dersom parsell er bebygd	Anslått grad av utnytting dersom parsell er bebygd	

5. Arealfordeling ved fradeling / bortfesting av areal fra landbrukseiendom - jordloven §§ 9 og 12

	Fylldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fradelt	0.2				1.8	2.0 da.

Follokom, 27. sep. 2011

6. Dispensasjonssøknad

- [ ] Reguleringsplan
- [x] Kommuneplan
- [ ] Annet (lov, forskrift, vedtekt, plan)

Dispensasjonssøknaden skal begrunnes særskilt, jfr. plan- og byggesaksloven § 19-2 av 27.06.2008. Begrunnelsen for dispensasjonen skal gis på eget ark.

Husk å merke av for dispensasjon på nabovarselet.

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

[ ] Riks- /fylkesveg	[x] Kommunal veg	[x] Privat veg
[ ] Ny avkjørsel fra offentlig veg		[x] Utvvidet bruk av eksisterende avkjørsel
[ ] Avkjørselstillatelse gitt	[ ] Søknad om avkj. tillatelse vedlegges	[ ] Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

8. Vannforsyning - pbl. § 27-1

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

9. Avløp - pbl. § 27-2

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

10. Byggegrunn, miljøforhold - pbl. § 28-1

Er eiendommen som skal fradeles lokalisert til et område med fare for flom, skred eller andre naturfarer / miljøforhold?

[x] Nei [ ] Ja Hvis ja, redegjør på eget vedlegg hvilke faremomenter som gjelder og beskriv kompenserende tiltak.

11. Vedlegg (Kryss av)

- [x] Kart / Delingsplan
- [x] Gjenpart av nabovarsel
- [ ] Avtaler, Dokumentasjon, Private servitutter
- [x] Søknad om dispensasjon
- [ ] Fullmakt
- [ ] Firmaattest
- [ ] Beskrivelse av søknaden / tiltaket
- [ ] Annet

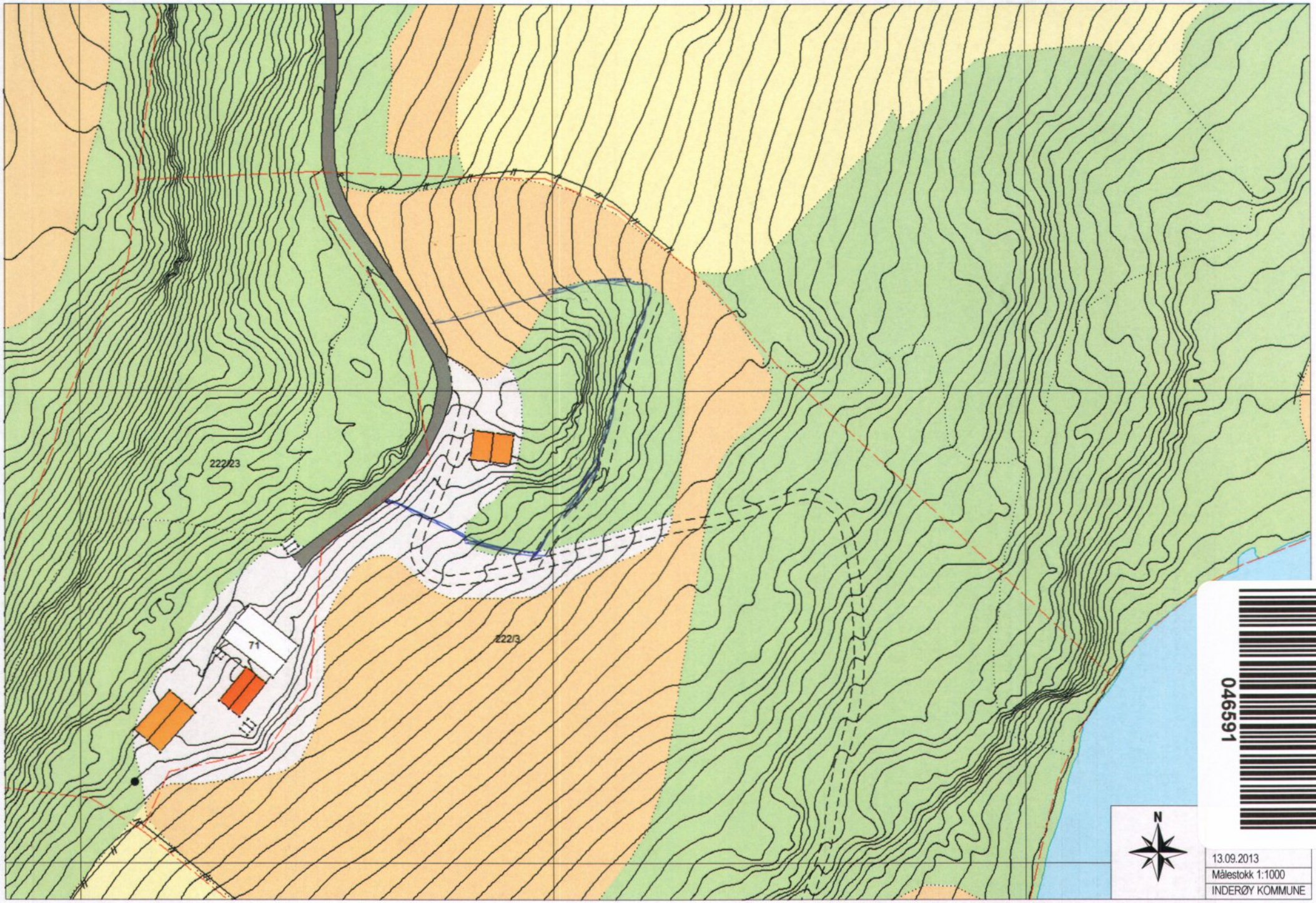
12. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket

Dispensasjon:

Fradelingstomta ligger på fullstendig uproduktivt område med nærhet til el. og vanntilkopling og ved privat vei. Tomta ligger nærme bolighus, som det er gitt byggetillatelse for i senere år, og som det er planlagt felles utslippsrenseanlegg sammen med.
Dette er en ønsket tomt/bolig til yngste datter.

13. Underskrift

Navn (blokkbokstaver) / Adresse / Telefon	Dato	Underskrift
ROLF GRINDEN / Bartnesveien 139. / tel. 99585867	15/09-13	Rolf Grinden


222/23
71
222/3
N
046591
13.09.2013
Målestokk 1:1000
INDERØY KOMMUNE

Fylkesmannen
i Nord-Trøndelag

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

Deres ref.: 2013/1734-3

Vår ref.: 2013/6387

Vår dato: 28.10.2013

Arkivnr: 421.3

Inderøy kommune
Vennalivegen 7
7670 Inderøy

Uttalelse til dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for fradeling av boligtomt fra eiendommen 222/3 i Inderøy kommune

Fylkesmannen viser til oversendelse av 20.09.2013.

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF-formålet for fradeling av boligtomt fra eiendommen Sjømarken gnr/bnr 222/3. Omsøkt tomt ligger på en "berghaug" og omfatter i tillegg et mindre areal dyrka jord for å kunne drive med grønnsaker.

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

Landbruksavdelingen:
Den omsøkte tomta bebygger ihht Skog og landskaps markslagskart i all hovedsak skogsmark av middels bonitet, i tillegg ligger 0,2 da dyrka jord innenfor den foreslåtte tomtegrensa. Tomta ligger i et sammenhengende kulturlandskap bestående av dyrka jord og for øvrig skogkledde drag og koller. Ihht kommuneplanens arealdel ligger tomta i et LNF-område ikke åpnet for spredt boligbygging. Tomta ligger nære en annen bolig og det planlegges å nytte samme adkomstveg som denne.

Landbruksavdelingen er, ut fra regionale og nasjonale jordvern- og kulturlandskapshensyn, opptatt av at de grep som er tatt i kommuneplanens arealdel legges til grunn for arealforvaltningen i kommunen.

Ut fra en konkret vurdering av beliggenheten til den aktuelle tomta, det arealet den bebygger, og det landskapsdraget den ligger i, vil imidlertid landbruksavdelingen, ut fra regionale og nasjonale jordvernhensyn, ikke gå så langt som å gå i mot at det kan gis dispensasjon i saken. Landbruksavdelingen vil imidlertid klart fraråde at dyrka jord tas inn i tomtearealet.

Miljøvernavdelingen:
Søknadsområdet er i hellinga fra Brakstad og nedover mot Borgenfjorden. Det er her registrert svært rike naturtyper i form av almeskoger, gråorskog, viktige strandenger og naturbeitemark. Enkelte alm er svært store og grove. Plantefloraen er artsrik og det er til dels sjeldne lavarter på trærne. Områdene er i naturbase karakterisert som svært viktige, samt at også kulturlandskapet har stor verdi.

Det omsøkte tomteområdet i seg selv ligger på en fastmarksrabb som overveiende er omgitt av dyrkajord. Tomtearealet inngår ikke direkte i de arealene som er figurert i naturbase, men utgjør en del av landskapet her.

Vi anbefaler at kommunen her spesielt vurderer hensyn til kulturlandskapet ved vurdering av søknaden, også jf. uttalelsen fr Landbruksavdelingen.

Med hilsen

Anne Sundet Tangen (e.f.)
Assisterende miljøverndirektør

Eldar Ryan
Senioringeniør
Miljøvernavdelingen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:

Landbruksavdelingen:	Anne Berit Lein – 74 16 82 09
Miljøvernavdelingen:	Eldar Ryan – 74 16 80 58
Kommunalavdelingen.:	Camilla Støre – 74 16 83 37

Kopi til:

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

Fradeling ny tomt = 1.5 dekar.

Inderøy kommune

Arkivsak. Nr.:
2013/2051-2
Saksbehandler:
Arnfinn Tangstad

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	7/14	27.01.2014

Avfall fra fritidsbebyggelse - Renovasjonsforskrift og harmonisert avgiftspraktisering etter kommunesammenslåing

Rådmannens forslag til vedtak:

For hele det geografiske området i 1756 Inderøy kommune gjennomføres fra 01.01.14 ensartet tolkning av renovasjonsforskrifter for husholdningsavfall. All fritidsbebyggelse belastes renovasjonsavgift uavhengig av om eier er bosatt i kommunen eller ikke.

Tolkning av forskrift er i tråd med brev fra Klima- og forurensningsdirektoratet av 27.06.13

Vedlegg
1 Avklaring fra Miljødirektoratet på spørsmål om avfall fra fritidsbebyggelse (hytterenovasjon)
2 Fra Klima- og forurensningsdirektoratet - svar på spørsmål knyttet til renovasjon fra fritidsboliger
3 Fra Midte Namdal Avfallsselskap - Spørsmål knyttet til renovasjon fra fritidsboliger

Bakgrunn

Inderøy kommune er tilsluttet Innherred renovasjon IKS. De gamle kommunene 1723 Mosvik og 1729 Inderøy har vedtatt likelydende renovasjonsforskrifter for husholdningsavfall. Forskriften gjelder også for hytter, fritidseiendommer og andre bygg som nyttes som fritidshus i kommunen.

1723 Mosvik har praktisert en tolkning av renovasjonsforskriften hvoretter fastboende i Mosvik ikke har betalt renovasjonsavgift for hytteeiendom i egen kommune.

Saken tas opp for å fastsette en ensartet tolkning av regelverket i den nye kommunen også etter at fortolkningen er presisert av Klima og forurensingsdirektoratet siste år.

Vurdering

Forskrift for husholdningsavfall omfatter alle registrerte grunneiendommer hvor det oppstår husholdningsavfall i kommunen. På grunneiendom med tre eller flere selvstendige boenheter regnes hver enkelt boenhet som en gebyrenhet.

Klima- og forurensningsdirektoratet har i brev av 27.06.13, foretatt avklaringer av regelverket på bakgrunn av spørsmål fra Midtre Namdal Avfallsselskap (vedlegg).

Svaret fra direktoratet i forhold til fritidsrenovasjon kan sammenfattes slik:

- Det er en lovpålagt oppgave å samle inn avfall fra fritidseiendommer
- Alle fritidseiendommer er pliktig til å knytte seg til renovasjonsordningen og betale avgift, men ikke nødvendigvis levere avfall
- Kommunen kan gjennom lokal forskrift vedta gjøre unntak fra innsamlingsordningen for områder utenfor tettbygde strøk.
- Kommunen kan etablere differensierte avgifter på hytterenovasjon basert på avfallstype, avfallsvolum og avfallsløsning. Det er ikke anledning til å fastsette lavere avfallsgebyr for hytteeiere som har fast bosted i kommunen, enn for hytteeiere som har fast bosted i andre kommuner.
- Kommunen kan etter søknad unnta bestemte eiendommer fra renovasjonsordningen. Kommunen kan ikke velge generelt å frita bestemte brukergrupper fra ordningen, f.eks. innenbygds hytteeiere eller jordbrukseiendommer.

Brevet fra Klima- og forurensningsdirektoratet viser at den tolkning som ble praktisert i 1729 Mosvik ikke kan være i samsvar med regelverket.

Rådmannen tilrår at tolkning av vedtatt renovasjonsforskrift for husholdningsavfall, følger anbefalingene gitt i brev fra Klima- og forurensningsdirektoratet og med virkning fra 01.01.14.

Konklusjon

Det vises til rådmannens forslag til vedtak.

Fylkesmannen
i Nord-Trøndelag

051924

Saksbehandler: Anne Sundet Tangen
Tlf. direkte: 74 16 80 50
E-post: fmntast@fylkesmannen.no

Deres ref.:

Vår ref.: 2013/1833

Vår dato: 30.10.2013

Arkivnr: 471

Adresseliste

Avklaring fra Miljødirektoratet på spørsmål om avfall fra fritidsbebyggelse (hytterenovasjon)

Fylkesmannen har i brev fra Midtre Namdal Avfallsselskap MNA mottatt spørsmål om regelverket knyttet til avfall fra fritidsbebyggelse. Spørsmålene er av prinsipiell karakter, og Fylkesmannen har valgt å oversende spørsmålene til Miljødirektoratet for avklaring.

Miljødirektoratet (tidl. Klima- og forurensningsdirektoratet) har svart i brev av 27.06.2013. Direktoratets brev gir en del nyttige avklaringer. Fylkesmannen sender derfor kommunene og avfallsaktører i Nord-Trøndelag kopi av brevet og forespørselen fra MNA av 28.02.2013.

Med hilsen

Bjørnar Wiseth (e.f.)
Miljøverndirektør

Anne Sundet Tangen
Assisterende miljøverndirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Vedlegg

1. Vurdering ved spørsmål som er knyttet til renovasjon fra fritidsboliger, Miljødirektoratets brev av 27.06.2013
2. Forespørsel fra MNA av 28.02.2013

Adresseliste, brev med vedlegg:

Leka kommune		7994	Leka
Lierne kommune	Postboks 40	7882	Nordli
Meråker kommune		7530	Meråker
Namdalseid kommune		7750	Namdalseid
Verran kommune		7790	Malm
Vikna kommune	Postboks 133 Sentrum	7901	Rørvik
Høylandet kommune		7977	Høylandet
Snåsa kommune / Snåasen Tjielte	Sentrum	7760	Snåsa
Flatanger kommune	Postboks 24	7770	Flatanger
Røyrvik kommune		7898	Limingen
Innherred samkommune	Postboks 130	7601	Levanger
Midtre Namdal samkommune	Postboks 333 Sentrum	7801	NAMSOS
Innherred renovasjon	Russervn 10	7650	VERDAL
Nærøy kommune		7970	Kolvereid
Overhalla kommune	Svalivegen 2	7863	Overhalla
Øvre Namdal Renovasjon AS		7898	LIMINGEN
Fosnes kommune		7856	Jøa
Levanger kommune	Postboks 130	7601	Levanger
Namsos kommune	Postboks 333 Sentrum	7801	Namsos
Grong kommune	Postboks 162	7871	Grong
Namsskogan kommune		7890	Namsskogan
Verdal kommune	Johannes Bruns gate 2	7650	VERDAL
Frosta kommune	Alstad	7633	Frosta
Leksvik kommune	Kommunehuset	7120	Leksvik
Steinkjer kommune	Postboks 2530	7729	Steinkjer
Midtre Namdal Avfallsselskap	Postboks 84	7863	OVERHALLA
Inderøy kommune		7670	Inderøy
Stjørdal kommune	Postboks 133 / 134	7501	Stjørdal

KLIMA- OG
FORURENSNINGS-
DIREKTORATET

051925

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Klima- og forurensningsdirektoratet
Postboks 8100 Dep, 0032 Oslo
Besøksadresse: Strømsveien 96

Telefon: 22 57 34 00
Telefaks: 22 67 67 06
E-post: postmottak@klif.no
Internett: www.klif.no

Dato: 27.06.2013
Vår ref.: 2008/337 046.7
Deres ref.: 2013/1833
Saksbehandler: Hannah Hildonen, telefon: 22573445

Svar på spørsmål knyttet til renovasjon fra fritidsboliger

Klima- og forurensningsdirektoratet (Klif) viser til brev av 18. april 2013, der Fylkesmannen i Nord-Trøndelag ber om Klifs vurdering av spørsmål stilt av Midtre Namdal Avfallsselskap (MNA), knyttet til renovasjon fra fritidsboliger.

Bakgrunnen for henvendelsen er at MNA, Søndre Helgeland Miljøselskap IKS, Innherred Renovasjon IKS, Trondheim Renholdsverk AS og Envina IKS ønsker i samarbeid å finne en løsning på utfordringene knyttet til renovasjon fra fritidseiendommer, men at det oppleves at fylkesmennene i Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag og Nordland ikke tolker regelverket likt.

Klif har forståelse for at fylkesmennene kan gi ulik svar rundt forståelsen av dette regelverket, da det berører bestemmelser i forurensningsloven der Fylkesmannen ikke har et særskilt delegert ansvar. Klif bidrar derfor gjerne med vår fortolkning av regelverket.

Nedenfor følger en opplisting av spørsmålene stilt av MNA med våre svar.

Spørsmål 1.
Avfall fra fritidseiendommer regnes som husholdningsavfall, jf. forurensingsloven § 27 andre ledd. Det er en lovpålagt oppgave for kommunene å samle inn avfall fra fritidseiendommer på lik linje med annet husholdningsavfall jf. forurensingsloven § 30 første ledd.

Klifs svar:
Det stemmer at kommunen skal sørge for innsamling av husholdningsavfall og plikter å påse at et tilfredsstillende tilbud og system er etablert. Husholdningsavfall, som faller inn under ordningen, er vanlig avfall som har sitt opphav i private husholdninger. Med husholdning menes alle typer eiendommer med privat husholdning, også

fritidseiendommer. Utgangspunktet er at eiendommen bidrar til å gi beboerne rom for hvile og anledning til matstell.

Spørsmål 2.
Kan hytterenovasjon innføres som en frivillig ordning, der eierne av fritidseiendommer selv velger om de vil være med på å betale gebyr for ordningen?

Klifs svar:
Eiere av eiendommer i kommunen for private husholdninger plikter i utgangspunktet å være tilknyttet den kommunale innsamlingsordningen ved å betale avfallsgebyr og holde forskriftsmessig oppsamlingsutstyr. Det innebærer at fritidsboliger også er gebyrpliktige. Dette betyr at eiere av fritidseiendommer ikke selv kan velge å være å betale avfallsgebyr.

Avfallsbesitteren har imidlertid ikke noen plikt til å levere avfall til den kommunale innsamlingen så lenge avfallet bringes til lovlig anlegg eller tas vare på, på en betryggende måte i samsvar med forurensningsloven § 28. Kommunen kan etter forurensningsloven § 30 andre ledd fastsette forskrift som inneholder regler som er nødvendig for å få til en hensiktsmessig og hygienisk oppbevaring, innsamling og transport av avfallet.

Gebyret skal dekke kommunenes kostnader forbundet med håndtering av husholdningsavfall. Gebyret for den enkelte eiendom vil således ikke gjenspeile den faktiske bruk den enkelte eiendom gjør seg av tilbudet. Hvorvidt eier/bruker av fritidseiendommen benytter seg av renovasjonstilbudet eller velger å ta med hytteavfallet hjem, har derfor i utgangspunktet ingen betydning for deres plikt til å betale for hytterenovasjon.

Det at eiendommen i en periode ikke benyttes, kan heller ikke påberopes som grunnlag for fritak fra plikten.

Spørsmål 3.
Kan vi velge å bare samle inn avfall fra fritidsboliger som ligger i regulerte hyttefelt?

Klifs svar:
Kommunen plikter i utgangspunktet å opprette en innsamlingsordning for hele kommunen, men kan i forskrift unnta områder utenfor tettbygd strøk, jf. § 30 andre ledd. Hva som skal regnes som tettbebyggelse må avgjøres konkret. Videre kan kommunen **etter søknad** unnta bestemte eiendommer fra den kommunale avfallsinnsamlingen.

Hensikten med regelverket er at alle eiendommer i kommunen skal være tilknyttet renovasjonsordningen i kommunen på en betryggende måte.

Kommunen har altså adgang til å ha ordninger for hytterenovasjon i de spredtbebygde delene av kommunen som atskiller seg fra den ordningen som gjelder for tettbebygde strøk. Dersom hytter og fritidshus ligger så spredt at det å innføre en tilsvarende ordning

som for hytter innenfor tettbebygd strøk, vil innebære utbygging av flere tømmeplasser og høyere kostnader for hytteeierne, kan det være hensiktsmessig at husholdningsavfall fra fritidseiendommer kan disponeres på innsamlingspunkt for husholdningsavfall.

Det avgjørende her vil være om området er å anse som tettbebygd strøk, ikke hvilken arealbruk området er regulert til.

Ut over dette kan kommunen, etter søknad, unnta bestemte eiendommer fra den kommunale innsamling. Det er altså eier/bruker av eiendommen som må søke om dette – kommunen kan ikke selv frita en eiendom fra den kommunale innsamlingen. Det er «objektive» trekk ved eiendommen som gir grunnlag for unntak i enkelte tilfelle, ikke spesielle forhold for den enkelte eier eller bruker av eiendommen. Eiendommer som er fjerntliggende, ligger vanskelig tilgjengelig eller er uten bebyggelse, kan være aktuelle for fritak. Kommunen kan ikke velge generelt å frita bestemte brukergrupper fra ordningen, f.eks. innenbygds hytteeiere eller jordbrukseiendommer.

Spørsmål 4.
Hvis svaret på spørsmål nr.3 er nei, kan vi da velge å ikke samle inn avfall fra fritidseiendommer i spredt bygdestrøk, hvor det heller ikke foregår annen innsamling av husholdningsavfall jf. forurensingsloven § 30, 2. ledd?

Klifs svar:
Se svar til spørsmål 3.

Spørsmål 5.
Vi ser for oss å få på plass en ordning med differensiering av avfallsgebyr der det for eksempel tas hensyn til størrelse på fritidsbolig, standard (innlagtstrøm/vann), avstand til bilveg m.m. I en slik ordning, er det mulig, på generelt grunnlag, å frita fritidseiendommer som ligger uforholdsmessig langt til fjells, eller på øyer langt fra fastland og uten båtforbindelse, fra tvungen hytterenovasjon?

Klifs svar:
Det vil være anledning til å fastsette et redusert gebyr for fritidseiendommer, dersom det er forbundet med lavere årlige kostnader å samle inn avfall fra disse eiendommene. På den annen side vil det normalt ikke være adgang til å frita fritidseiendommer helt fra å betale avfallsgebyr. Avfallsgebyrene bør i utgangspunktet beregnes ut ifra hvor mye det koster å betjene den enkelte eiendom i forbindelse med renovasjon, og dette vil normalt ikke være lik null, selv for fritidseiendommer.

Det er klare begrensninger på hvilke kriterier som kan gi gebyrreduksjon. Hovedregelen er at lavere gebyrer skal stimulere til å redusere avfallsmengder og ta i bruk gjenvinningsordninger, jf. forurensningsloven § 34 andre ledd. Begrensninger i adgangen til differensiering av gebyr er for eksempel at det ikke er anledning til å differensiere gebyr på sosialt grunnlag. Det er heller ikke tillatt å gjøre forskjell avhengig av hvor i kommunen avfallsbesitteren bor, det vil si at besparelse på grunn av ulik kjøreavstand ikke kan gi grunnlag for lavere gebyrer.

Det er kommunen som må vurdere om differensierte gebyrer bør fastsettes. Det er hovedsakelig to forhold som kan tilsi differensiering av avfallsgebyrene:

- Differensiering av avfallsgebyrene for å motivere til avfallsreduksjon og gjenvinning.
- Differensiering av avfallsgebyrene der dette er begrunnet i reelle kostnadsforskjeller knyttet til betjening av den enkelte abonnent eller gruppe av abonnenter.

Differensiering av avfallsgebyrene vil i praksis, med dagens vanligste innsamlingssystemer, innebære fastsettelse av gebyret slik at prisen på tjenestene blir avhengig av henholdsvis:

- avfallstype (sorterte fraksjoner, restavfall)
- avfallsvolum (hentefrekvens, størrelse på avfallsbeholder, vekt)
- avfallsløsning (gjenvinningsordninger som tas i bruk).

Det betyr at dagens løsninger for differensiering av gebyrene er knyttet opp mot omfanget av kildesortering og de ulike innsamlingsordningene – ikke til størrelse på fritidsbolig, standard og liknende.

Differensiering av avfallsgebyrene til fritidseiendommer bør baseres på at det er forbundet med lavere kostnader å betjene enkelte abonnenter enn andre. Det er derfor f.eks. ikke anledning til å fastsette lavere avfallsgebyr for hytteeiere som har fast bosted i kommunen, enn for hytteeiere som har fast bosted i andre kommuner. Det at enkelte hytteeiere betaler avfallsgebyr også på det permanente bostedet i den samme kommunen endrer ikke på det faktum at det også er forbundet med kostnader å samle inn avfall fra fritidseiendommen.

Vi viser for øvrig til veileder om beregning av kommunale avfallsgebyr, TA 201/2003 som dere finner på www.klif.no.

Med hilsen

Elektronisk dokumentert godkjenning, uten underskrift

Thomas Hartnik
seksjonssjef

Hannah Hildonen
rådgiver

Kopi til:
Fylkesmannen i Nordland, Molovn. 10, 8002 BODØ
Midtre Namdal Avfallsselskap, Postboks 84, 7863 OVERHALLA
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Postboks 4710 Sluppen, 7468 TRONDHEIM

051926

MIDTRE

TENK MILJØ - SKAP VERDIER

Til:
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
Fylkesmannen i Nordland

FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG
Saksnr 13 1833
04.03.2013
Avd mi Saksbeh Ifo
Ordn.verdi 471

Overhalla 28.02.2013

Spørsmål knyttet til renovasjon fra fritidsboliger

Forurensingsloven anfører at kommunene skal sørge for innsamling av husholdningsavfall. Husholdningsavfall beskrives som avfall fra private husholdninger, deriblant også fritidsboliger. De fleste kommunene i Midt-Norge har organisert arbeidet med innsamling av husholdningsavfall i egne avfallsselskap, og de fleste selskapene har fått på plass ordninger for innsamling av avfall fra fritidsboliger, dog ikke alltid uten misnøye hos en del abonnenter.

I Midt-Norge har avfallsselskapene et godt etablert nettverk hvor det samarbeides og utveksles erfaringer på ulike områder. Mange av avfallsselskapene har opplevd eller opplever større eller mindre utfordringer i tilknytning til innføring av hytterenovasjon i sine områder, og selskapene sitter med nyttig erfaring og kompetanse på dette området. Per i dag mangler flere av selskapene fortsatt ordninger for innsamling av avfall fra fritidseiendommer i større eller mindre deler av sine områder, av forskjellige årsaker. En del selskaper opplever også at det er stor misnøye blant abonnentene etter at det er blitt innført tvungen hytterenovasjon i deres område.
På bakgrunn av dette, har selskapene gått sammen om et prosjekt, der målet er å finne løsninger på utfordringene knyttet til renovasjon fra fritidseiendommer. Det er satt ned en arbeidsgruppe bestående av Midtre Namdal Avfallsselskap IKS, Søndre Helgeland Miljøselskap IKS, Innherred Renovasjon IKS, Trondheim Renholdsverk AS og Envina IKS, som skal jobbe konkret med utfordringene. Midtre Namdal Avfallsselskap er prosjektleder for arbeidet.

En av problemstillingene vi ønsker å ta tak gjennom prosjektet, er at vi oppleves at fylkesmennene i Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag og Nordland ikke tolker regelverket likt. I praksis gjør det seg eksempelvis gjeldende ved at avfallsordninger som er (aktivt eller passivt) godkjent av fylkesmannen i det ene fylket, av fylkesmannen ikke tillates gjennomført i kommuner i nabofylket. Det oppleves også at fylkesmennene har forskjellig praksis for kontroll av om kommunene oppfyller sine forpliktelser når det gjelder håndtering av husholdningsavfall, og da spesielt avfall fra fritidseiendommer. MNA er det eneste selskapet i Midt-Norge som opererer i alle tre fylkene, og kan derfor bekrefte at det er en del utfordringer knyttet til forskjellig praksis/tolkning hos fylkesmennene. Abonnentene har liten forståelse for at en ordning som er etablert i nabokommunen (og nabofylket), ikke kan etableres i deres egen hjemkommune innenfor samme avfallsselskap, fordi fylkesmannen i dette fylket mener ordningen bryter med lovverket.

For at vi skal kunne utarbeide et felles forslag til gode ordninger for håndtering av avfall fra fritidseiendommer i Midt-Norge, er vi avhengige av å få stadfestet hvilke plikter og muligheter kommunene har når det gjelder avfall fra fritidseiendommer, og at fylkesmennene gir oss like svar på våre spørsmål. Vi ønsker derfor å utfordre fylkesmennene i Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag og Nordland på følgende spørsmål/oppfatninger:

Midtre Namdal Avfallsselskap • Barlia, 7863 Overhalla • Org. Nr. 957 387 969
Tlf: 74 28 17 60 Faks: 74 28 17 69 • www.mna.no • firmapost@mna.no

NORSK AKKREDITERING
ISO 9001/14001 Sertifisert

1. Avfall fra fritidseiendommer regnes som husholdningsavfall, jf. Forurensingsloven §27 2. ledd. Det er en lovpålagt oppgave for kommunene å samle inn avfall fra fritidseiendommer, på lik linje med annet husholdningsavfall jf. Forurensingsloven 30 1. ledd.
2. Kan hytterenovasjon innføres som en frivillig ordning, der eierne av fritidseiendommer selv velger om de vil være med på å betale gebyr for ordningen?
3. Kan vi velge å bare samle inn avfall fra fritidsboliger som ligger i regulerte hyttefelt?
4. Hvis svaret på spørsmål nr. 3 er nei, kan vi da velge å ikke samle inn avfall fra fritidseiendommer i spredtbygde strøk, hvor det heller ikke foregår annen innsamling av husholdningsavfall, jf. Forurensingslovens § 30, 2. ledd?
5. Vi ser for oss å få på plass en ordning med differensiering av avfallsgebyr, der det for eksempel tas hensyn til størrelse på fritidsbolig, standard (innlagt strøm/vann), avstand til bilveg m.m. I en slik ordning, er det mulig, på generelt grunnlag, å frita fritidseiendommer som ligger uforholdsmessig langt til fjells, eller på øyer langt fra fastland og uten båtforbindelse, fra tvungen hytterenovasjon?

Vi håper dere vil ta dere tid til å svare på disse påstandene/spørsmålene så fort som mulig, slik at vi kan komme videre med arbeidet i prosjektet. Dersom det er et ønske og behov for det, arrangerer vi gjerne et møte mellom representanter fra aller tre fylkesmannsembetene og oss i prosjektet, hvor vi kan diskutere problemstillingene, og forhåpentligvis komme fra til en felles fortolkning av lovverket.

Med vennlig hilsen

for Midtre Namdal Avfallsselskap

Ulf Johnsen
Daglig leder

Jenny K Domås
Styreleder

PS 8/14 Rådmannens orienterer. Referatsaker og delegerte saker

Inderøy kommune

Vår dato
27.11.2013
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2013/1975-2
Deres referanse

Torun Bragstad
Flagvegen 50 A
7670 INDERØY

Delegert vedtak

Bragstad Torun - 136/1 - Søknad om deling / rekvisisjon av oppmålingsforretning - godkjennes

Viser til søknad fra grunneier Torun Bragstad om deling av 11 stk parseller for eksisterende naust fra grunneiendom Sund, gbnr. 136/1, dette i henhold til søknad mottatt her den 28.10.2013.

Planstatus:
Området omfattes av *Kommunedelplan Straumen* med tilhørende bestemmelser.
Kommunedelplan er vedtatt 25.06.2012.

Fradelingen omfatter 11 av eksisterende naust innenfor området. I henhold til søknad omfatter nausttomta arealet fra kjøreveg til naustene og 1 meter fra takutstikk i sjø, delingen mellom naustene i rekke vil være naturlig midt mellom naustene.

I henhold til kommuneplanen er området regulert til naustbebyggelse.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 litra b, (tiltak som krever søknad og tillatelse) og § 26-1(opprettelse og endring av eiendom) godkjennes søknad fra Torun Bragstad om deling av 11 parseller for eksisterende naust fra eiendommen fra gbnr. 136/1 som omsøkt.
De 11 nye fradelte parsellene skal nyttes til naustbyggelse i henhold til reguløeringsplan.

Vedtaket fattes i samsvar med Inderøy kommunes delegasjonsreglement.

Tillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, eller dersom matrikkeloverføringen vil være i strid med lov om eiendomsregistrering, plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klage sendes Inderøy kommune.

Inderøy kommune vil kalle inn til kart- og delingsforretning for oppmåling av arealet.
Saken oversendes fagleder oppmåling for videre effektuering.

Vedtaket vil bli referert på neste møte i Hovedutvalg Natur.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Oppmålingsmyndighet, her

Inderøy kommune

Vår dato
22.11.2013
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2013/2060-2
Deres referanse

Fredrik Hembre
Vikan 45 A
7670 INDERØY

Delegert vedtak

Hembre Fredrik - 187/1 - Deling / rekvisisjon av oppmålingsforretning - godkjennes

Viser til søknad fra grunneier Fredrik Hembre om deling av 4 stk parseller på ca 1000 m2 fra grunneiendom Vikan, gbnr. 187/1, dette i henhold til søknad mottatt her den 07.11.2013.

Planstatus:
Området omfattes av reguleringsplan for *«Vikan hyttefelt»* med tilhørende bestemmelser. Reguleringsplanen er vedtatt august 2010 med en utvidelse av reguleringsplan godkjent i reguleringsendring vedtatt 23.09.2013.

Fradelingen omfatter de fire nye tomtene i henhold til endring i reguleringsplanen av 23.09.2013.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 litra b, (tiltak som krever søknad og tillatelse) og § 26-1(opprettelse og endring av eiendom) godkjennes søknad fra Fredrik Hembre om deling av fire parseller på ca. 1000 m^2 fra eiendommen fra gbnr. 187/1 som omsøkt.
De fire nye fradelte parsellene skal nyttes til fritidsbebyggelse.

Vedtaket fattes i samsvar med Inderøy kommunes delegasjonsreglement.

Tillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, eller dersom matrikkeloverføringen vil være i strid med lov om eiendomsregistrering, plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klage sendes Inderøy kommune.

Inderøy kommune vil kalle inn til kart- og delingsforretning for oppmåling av arealet.
Saken oversendes fagleder oppmåling for videre effektuering.

Vedtaket vil bli referert på neste møte i Hovedutvalg Natur.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Oppmålingsmyndighet, her

Inderøy kommune

Vår dato
29.11.2013
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2013/1370-3
Deres referanse

Kent R. Jule og Anita Meistad
Stornesvegen 40
7670 INDERØY

Jule Kent R. og Meistad Anita - 194/3 - Tilbygg - Stornesvegen 40

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **194/003**	Adresse: **Stornesvegen 40**
Tiltakshaver: **Kent R. Jule og Anita Meistad**	
Tiltakets art: **Påbygg til eksisterende bolighus**	Bruksareal i m2: **13,5 m2**

Det vises til søknad om påbygg til eksisterende bolighus, dette i henhold til søknad med vedlegg registrert mottatt her 10.07.2013.
Siste dokument til saken 27.11.2013.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 20-1 (søknad om tillatelse til tiltak) gis tillatelse til påbygg til bolighus, tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse: 1.
Tegninger i henhold til tegninger med søknad legges til grunn for tillatelsen.

I henhold til forskrift til plan- og bygningsloven SAK §6-8 gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

- **Tiltakshaver Kent Robert Jule**, gis personlig ansvarsrett for følgende funksjoner: ansvarlig søker for hele tiltaket, samt ansvarlig for prosjektering samt utførelse av tiltaket.

Saksopplysninger:

Tiltaket omfatter søknad om oppføring av tilbygg til eksisterende bolighus i Vågavegen 409. Bolighuset bygges ut på hovedplanet, hvor deler av tilbygget er underbygd med kjeller. I henhold til vedlagte tegninger er det planlagt med tak over eksisterende terrasse mot nord.

Saksvurdering
Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig til å foreta behandlingen.
Tiltaket er i henhold til planbestemmelsene.

Øvrige opplysninger:
Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§ 21-9.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. pbl. § 21-10. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig kontrollerende skal ved kontrollerklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Kontrollerklæringen er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling og evt. tilknytning for vann og avløp jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Inderøy kommune på senere tilsendt giroblankett.

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

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

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Inderøy kommune

Vår dato
05.12.2013
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2013/1994-2
Deres referanse

Flis- og Murservice AS
Håkon den godes gate 34
7600 LEVANGER

Kvam Håkon - 133/25 - rehabilitering av skorstein - Årfallveien 49 - godkjennes

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **133/025**	Adresse: **Årfallvegen 49**
Tiltakshaver: **Håkon Kvam**	
Ansvarlig søker: **Flis- og Murservice AS**	
Tiltakets art: **Rehabilitering av skorstein**	Bruksareal i m2: **--**

Det vises til søknad om rehabilitering av skorsten registrert mottatt her 02.11.2013.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1(søknad om tillatelse til tiltak) godkjennes søknad om rehabilitering av skorstein, tillatelsen er gitt under følgende forutsetning:
Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

- **Flis- og Murservice AS**, org.nr. 992436492, gis ansvarsrett som ansvarlig søker, ansvarlig for prosjektering samt ansvarlig for utførelsen av rehabilitering av skorstein.

Saksvurdering:

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

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er fylkesmannen - Evt. klage sendes via kommunen.
Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Kopi: Håkon Kvam, Årfallveien 49, 7670 INDERØY

Inderøy kommune

Vår dato
05.12.2013
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2012/4061-21
Deres referanse

Anton Letnes AS v/Arild Stavran
Utøyvegen 760
7670 INDERØY

Delegert vedtak

Søknad om utslippstillatelse- gbnr 92/5 - skianlegg til Malihaugen - godkjennes

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **92/5**	Adresse: **Vudduvegen 706**
Tiltakshaver: **Inderøy Idrettslag**	
Ansvarlig søker: **Anton Letnes AS**	
Tiltakets art: **Utslipp fra fritidsbolig**	Bruksareal i m2: --

Det vises til søknad om utslipp fra varme- og tidtakerbu til skianlegget, dette i henhold til søknad mottatt her den 19.04.2013.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i Forurensningsloven § 12(krav til utslipp av sanitærvann fra bolighus, hytter og lignende), plan- og bygningsloven § 20-1 (tiltak som krever søknad og tillatelse) godkjennes søknaden under følgende forutsetninger:

Anton Letnes AS, org.nr. 919605960, gis lokal godkjenning samt ansvarsrett for prosjekterende og utførelsen for montering av minirenseanlegg.

Anlegget må utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
Tømming av tank må skje i henhold til gjeldende ordninger for Inderøy kommune.
Tiltaket plasseres i tiltaksklasse: 1

Saksvurdering:

Søknad om utslipp til minirenseanlegg for spillvann for varme- og tidtakerbu til Malihaugen skianlegg.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§96.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling og evt. tilknytning for vann og avløp jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Inderøy kommune på tilsendt giroblankett.

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

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

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Inderøy kommune

Vår dato
09.12.2013
Saksbehandler
Inger Johanne Todal Morset,

Vår referanse
2013/1586-4
Deres referanse

Stig Selseth
Nordlia 8
7650 VERDAL

347/002 - Godkjent tilbygg til fritidsbolig, Myrvollvegen 15. Dispensasjon

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **347/002**	Adresse: **Myrvollvegen 15, 7690 MOSVIK**
Tiltakshaver: **Stig Selseth**	
Tiltakets art: **Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²**	Bruksareal i m2: **5**

Det vises til søknad om tilbygg til fritidsbolig registrert mottatt her 2.9.2013.
Siste dokument til saken er supplerende dokumentasjon og søknad om dispensasjon mottatt 26.11.2013.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til tilbygg – vaskerom – på 5 m^2 på eiendommen 347/002, Myrvollvegen 15. Det gis dispensasjon fra *Reguleringsplan for Northug hyttefelt 28.06.07* for 108 m^2 BRA.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til søknad legges til grunn for tillatelsen.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2 og § 20-2.

Saksopplysninger:

Tiltak: Tilbygg til fritidsbolig 1,5 m x 3 m. BYA 4,5 m^2
Planstatus: Reguleringsplan for Northug hyttefelt 28.06.07
Planformål: Fritidsbebyggelse

Saksvurdering:

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

Dispensasjon
Det er oppgitt at tiltaket medfører at eiendommen får et totalt bruksareal på 108 m^2, dette er 8 m^2 over det planen gir adgang til.
Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningslovens § 19 dersom ikke hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og dersom fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Eiendommen er omfattet av *Reguleringsplan for Northug hyttefelt 28.06.07* og markert som område *H1*. Reguleringestemmelsenes *§ 2.1.Fritidsbebyggelse* sier følgende:

> *Det kan maksimalt plasseres 3 bygninger innenfor hver tomt. Møneretningene skal i størst mulig grad følge terrenget slik at byggene blir liggende lavest mulig i terrenget. Maksimal møne- og gesimshøyde er hhv. 9 og 7 meter. Tillatt bruksareal (T-BRA) for tomt 1-24 og 35-45 er 100 m2. Tillatt bruksareal (T-BRA) for tomt 25-34 er 250 m2. Tillatt bruksareal (TBRA)for eksisterende fritidseiendom gbnr. 47/2 (område H1) er 100 m2.*

Det er søkt om dispensasjon for grad av utnytting for tilbygget med følgende begrunnelse:

*Hytta ligger for seg selv i forhold til resten av regulert hyttefelt, der flere av hyttene har bruksareal på 250m2. Tilbygget blir heller ikke synlig fra resten av hyttefeltet.

*Tilbygget grenser mot jordbruksareal og sjø. Derfor ikke til sjenanse for folk.

*Tilbygget er i forlengelse av eks.tak. Blir derfor liggende noe lavere enn resten av hytta.

*Dette er en eldre hytte, som vi ønsker å gjøre mer funksjonell med dette tiltaket.

Vurdering
Eiendommen er en eldre fritidsbolig som ligger i Northug hyttefelt regulert i 2007 der enkelte av eiendommene er regulert til et bruksareal på hele 250 m^2. Så langt er ingen av de andre hyttetomtene i feltet utbygd.
Northug hyttefelt grenser til til Gipling hyttefelt/Reguleringsplan for Gipling som i stor grad er utbygd. Hyttene i Gipling hyttefelt er regulert til et bruksareal på 100 m^2. Det er imidlertid gitt flere dispensasjoner for høyere utnyttelse i dette feltet. Årsaken til dette er blant annet at det ble etablert vann og avløp slik at behovet for etablering av bad økte. En revidering av bestemmelsene for Gipling er ventet.

Den aktuelle eiendommen skiller seg ut ved at tomtearealet er vesentlig større enn de øvrige tomtene i planen og at hytta ligger nærmere sjøen. Dette skyldes at dette er en eldre fritidsbolig etablert lenge før

planen ble utarbeidet. Tiltaket ligger imidlertid innenfor området som er regulert til fritidsbebyggelse og det er derfor ikke i strid med pbl. § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*.

Ulempen med dispensasjon er faren for presedens og en uthuling av planens bestemmelser. Et hvert tiltak skal imidlertid vurderes konkret og individuelt. Hensynet bak bestemmelsen i planen er å regulere størrelsen på hyttene i feltet og slik gi forutsigbarhet for naboeiendommene.
Fordelen med en dispensasjon er at tiltakshaver får etablert et vaskerom på hytta og en likebehandling jf. tiltak i tilgrensende hyttefelt der det er gitt flere dispensasjoner for mindre avvik i grad av utnytting. Kommunen kan ikke se at det er andre ulemper ved tiltaket.

Etter en samlet vurdering kan bygningsmyndighetene se at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Det foreligger grunnlag for dispensasjon.

Nabo ikke varslet om dispensasjonsbehovet og kopi av vedtaket sendes nabo for å sikre klageadgang.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den tiltakshaver bekrefte at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Dette gir grunnlag for kommunens ferdigattest.

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

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er kommunen, ved opprettholdelse av vedtak videresendes klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

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

Med hilsen

Inger Johanne Todal Morset
Byggesaksbehandler

Kopi til:
John Northug Markhusvegen 85 7690 MOSVIK

Inderøy kommune

Vår dato
11.12.2013
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2013/2163-2
Deres referanse

Sweco Norge AS
Bomvegen 13
7725 STEINKJER

Saksmoen boligfelt - 5/1 - opparbeidelse av veier og VA-anlegg ved Saksmoen boligfelt - godkjennes

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **005/001**	Adresse:
Tiltakshaver: **Odd Einar Kne AS**	
Ansvarlig søker: **Sweco Norge AS**	
Tiltakets art: **Opparbeidelse av veier og VA-anlegg**	Bruksareal i m2:

Det vises til søknad om opparbeidelse av veier og VA- anlegg for Saksmoen boligfelt, dette i henhold til søknad med vedlegg registrert mottatt her 02.12.2013.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1, tiltak som krever søknad og tillatelse gis tillatelse for opparbeidelse av VVA-anlegg for Saksmoen boligfelt, tillatelsen er gitt med følgende forbehold:
VA-planer og dokumentasjon i henhold til søknad legges til grunn for tillatelsen.

Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 2.
Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

- **Sweco Norge AS**; org.nr. 967032271, gis ansvarsrett som ansvarlig søker samt ansvarlig for prosjektering av utearealer vei samt VA-anlegg.
- **Odd Einar Kne AS**; org.nr. 974904535, gis ansvarsrett for utførelsen av vei og VA-anlegg.

Saksopplysninger:

Tiltaket omfatter opparbeiding av veg og VA- anlegg for nytt boligfelt i henhold til reguleringsplan for Saksmoen på Straumen.

Reguleringsplan:
Saksmoen Boligfelt, vedtatte 07.11.2011.

Planen omfatter opparbeidelse av vei og VA-anlegg for boligfeltet, dette omfatter 19 nye boligtomter med opparbeidelse av 1 ny og opparbeidelse av 2 eksisterende avkjørsler fra Sakshaugvegen.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig til å foreta behandlingen.
Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsprofiler.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§ 21-9.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet sendes tiltakshaver Inderøy kommune.

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

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

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Odd Einar Kne AS Tømmermannsgata 6 7725 STEINKJER

Inderøy kommune

Vår dato
26.08.2013
Saksbehandler
Inger Johanne Todal Morset,

Vår referanse
2012/1317-8
Deres referanse

Kristine Roel Olsen og Jan Fredrik Myrabakk
Vudduvegen 12
7670 INDERØY

135/133 - Endring av tillatelse - sokkelleilighet og ansvarsretter - Nessåkeren 14.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **135/133**	Adresse: **Nessåkeren 14, 7670 INDERØY**
Tiltakshaver: **Kristine Roel Olsen og Jan Fredrik Myrabakk**	
Ansvarlig søker: **Nordbohus Byggservice AS**	
Tiltakets art: **Nytt bygg - boligformål - over 70 m²**	Bruksareal i m2: **218**

Det vises til søknad om endring av tillatelse registrert mottatt her 12.07.13.
Endringen gjelder ansvarsretter og etablering av sokkelleilighet.

Nordbohus Byggservice AS har tidligere fått ansvar for prosjektering og utførelse av hele tiltaket. Det søkes nå om å erstatte Nordbohus Byggservice AS med andre foretak for deler tiltaket.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til etablering av sokkelleilighet på bolig i Nessåkeren 14 i henhold til søknad.

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

– **Nordbohus Byggservice AS**, org.nr. 838064132, for funksjonene:
SØK kl.1
PRO kl.1: småhus, ventilasjon, plassering og betong
UTF kl.1: Tømrerarbeider, ventilasjon, betong, pipe/ildsted, plassering

– **Kvelstad rør og varmepumpe AS,** org.nr. 885300162, for funksjonene:
PRO/UTF kl.1, Vann og avløp innvendig og utvendig.

- **Vågen bygg AS,** org.nr. 996310930, for funksjonene:

PRO/UTF kl.1, Våtrom
- **H. Myrabakk AS** org.nr. 968912119, for funksjonene:
PRO/UTF kl.1, Grunn- og terrengarbeider

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-1. For øvrig gjelder tillatelsen som i vedtak av 14.05.12

Saksopplysninger:

Tiltak: Bolig i to plan. Søkes godkjent med følgende endring; utleieleilighet i sokkel på 63 m^2. Ingen endring i totalt BYA/BRA for bygningen.
Planstatus: Reguleringsplan for Nessjordet 21.06.10
Planformål: Frittliggende småhusbebyggelse

Saksvurdering:

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

Sokkelleiligheten medfører kun mindre endringer innendørs samt utskifting av ett vindu til dør. Leiligheten etableres mot sørøst som tilgjengelig boenhet.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsprofiler.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den tiltakshaver bekrefte at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Dette gir grunnlag for kommunens ferdigattest.

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

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er kommunen, ved opprettholdelse av vedtak videresendes klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

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

Med hilsen

Inger Johanne Todal Morset
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Nordbohus Byggservice AS Venusvegen 12 7650 VERDAL

Inderøy kommune

Vår dato
13.12.2013
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2013/2144-4
Deres referanse

Thomas Meldal
Nordregata 17
7504 Stjørdal

Meldal Thomas - 352/5 - Fritidsbolig og anneks - Vestviknesset 31 - godkjennes

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **352/005**	Adresse: **Vestviknesset 31**
Tiltakshaver: **Thomas Meldal**	
Tiltakets art: **Fritidsbolig og anneks**	Bruksareal i m2: **97,3 m2 og 15 m2**

Det vises til søknad om oppføring av ny fritidsbolig med anneks registrert mottatt her 28.11.2013. Siste dokument til saken 12.12.2013.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon for oppføring av fritidsbolig med pulttak samt plassering av fritidsbolig i samsvar med gitt situasjonsplan.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 20-1 gis tillatelse til oppføring av fritidsbolig med anneks i samsvar med søknad, tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

- Tegninger i henhold til søknad legges til grunn for tillatelsen.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse 1.

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

Tiltakshaver Thomas Meldal, gis personlig ansvarsrett som ansvarlig søker for hele tiltaket, samt ansvarlig for utførelsen av bygningstiltaket. Ansvarsrett er gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 23-8 samt forskrift til plan- og bygningsloven SAK § 6-8.

Saksopplysninger:

Tiltak omfatter riving av rester av eksisterende bygning med naust for oppføring av ny fritidsbolig og anneks på fritidseiendom på Vestviknesset 31.
Fritidsboligen er på ett plan, og har et bebygd areal **BYA på 106,8 m2**.

Anneks har et bebygd areal på **44,6m2 BYA**.

Planstatus:
Kommunedelplan Framverran, vedtatt 29.05.2008.
Planformål: LNF-område.

I henhold til bestemmelsene ligger eiendommen innenfor området regulert til LNF-område med eksisterende fritidsbebyggelse. I henhold til kommunedelplan har den følgende bestemmelser til plan:

> *«I eksisterende område for fritidsbebyggelse skal graden av utnytting være maksimalt T-BRA = 120 m^2 pr tomt. Bruksarealet av gulv plan som ligger under terreng er med i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Det tillates kun en fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m2 for hver bygning.»*

I henhold til bruksareal for fritidsbolig med anneks i samsvar med reguleringsplan.

Dispensasjon:
I henhold til søknad er det søkt om følgende avvik fra bestemmelsene til plan:
Det søkes om pulttak på 7^0 for både fritidsbolig og anneks.

Søknaden begrunnes med følgende:

- Bygget vil med pulttak følge terrenget i større grad, og vil derfor bli mindre synlig.
- Byggets plassering er valgt ut fra at dette er det er det laveste aktuelle byggested på eiendommen og med et lavt bygg vil dette gi mindre eksponering fra sjøen.

Saksvurdering:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det tidligere i henhold til søknad gitt tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse for oppføring av ny, jfr. dispensasjonsvedtak i sak 2012/2602.

I henhold til vedtak i dispensasjonssak er denne gitt med følgende forbehold:
«Inderøy kommune innvilger i delegert vedtak bygging av en fritidsbolig i Aspvika gnr. 352 bnr. 5. Det settes som vilkår at eksisterende bolig rives, og at ny fritidsbolig bygges i bakkant av eiendommen slik vedlagte kart viser.»

I henhold til vedlagte situasjonsplan er fritidsboligen planlagt plassert på samme linje fra sjø som anbefalt plassering som i vedtak av 12/2602, men noe tilnærmet midt på eiendommen i linje nord-sør.

I henhold til tegninger til søknaden trappes fritidsboligen i samsvar med fall i terrenget på eiendommen. Pulttaket faller i samme retning som terrenget og maksimal gesimshøyde for bygget vil i henhold til søknad være 3,4 meter. Ved et alternativ valg med saltak vil bygget få en langt høyere høyde ved et på møne på taket.

I henhold til dispensasjonsvedtak er det angitt at ny bebyggelse skal komme i bakkant av eiendommen, blant annet med begrunnelse at ny bebyggelse ikke skal være eksponert fra sjøen.
Tiltakshaver begrunner valg av pulttak ut ifra at bygget i størst mulig grad skal ligge i landskapet.

Bygningsmyndigheten finner i henhold til de topografiske forhold at omsøkt fritidsbebyggelse med valg av takform og plassering er i samsvar med intensjonen med de vurderinger som er gjort i vedtak til dispensasjon i sak 12/2602.

På bakgrunn av ovennevnte mener bygningsmyndigheten at intensjonen er ivaretatt og kommer fram til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§ 21-9.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig kontrollerende skal ved kontrollerklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Kontrollerklæringen er grunnlaget for kommunens ferdigattest, pbl`§ 21-10.

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

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

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

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Inderøy kommune

Vår dato
17.12.2013
Saksbehandler
Kristin Volden,

Vår referanse
2012/3981-6
Deres referanse

Kristmar og Karstein Kjølstad
Sandvollanvegen 363 A
7670 INDERØY

Delegert vedtak

Kristmar og Karstein Kjølstad, Søknad på fradeling av tun på gnr. 125, bnr. 1, dispensasjon.

Bakgrunn:
Inderøy kommune har mottatt søknad om fradeling tun på Værdal mellom, gnr. 125/1. Bakgrunnen for søknaden er at landbruksarealet på bruket skal selges til eldste sønn som eier og driver Ingaal lille på gnr. 121/1. Landbruksarealene ligger på begge sidene av fylkesveg 761 tett ved Ingaal Lille. Avstanden mellom tunene på de to gårdene er ca. 1 km.

Omsøkt areal er på ca 6 dekar og består av våningshus, driftsbygning og redskapshus/garasje av eldre dato. Tomta er avgrenset mot innmarksbeite i nord, aust og sør og mot privat bygdevei i vest. Det er lagt inn passasje for transportareal til for og dyr mot naboeiendommen gnr. 127/2.

Søknaden skal behandles etter plan og bygningslovens § 20-1, m som gjelder opprettelse av grunneiendom og jordlovens § 12 som gjelder deling av landbrukseiendommer. I tillegg skal søknaden behandles som en dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19-2 da tunet endrer bruk fra landbruksformål til boligformål. Søknaden sendes ikke på høring til sektormyndighetene da en regner omsøkt fradeling som kurant.

Vurdering:
Gården Værdal mellom, gnr. 125/1 har i dag et areal på 165 dekar jordbruksareal, 123 produktiv skog og 24 dekar annet areal, til sammen er eiendommen på 312 dekar.
Gården Ingaal lille, gnr. 121/1 har 173 dekar jordbruksareal, 45 dekar skog og 21 dekar annet areal, til sammen er eiendommen på 240 dekar.
Dersom tunet blir fradelt og restarealet slått sammen med gnr. 121/1, vil arealet på den nye landbruksenheten bli ca. 546 dekar.

Siden det er søkt om fradeling av tun på en landbrukseiendom, vil behandlingen etter jordlovens § 12 være vesentlig for vedtaket.

Følgende skal vurderes etter Plan og bygningslovens § 20-1,m:

Gjeldende plan:
Omsøkt areal ligger i kommuneplanens arealdel med LNF- formål og en fradeling krever dispensasjonsbehandling etter PBL § 19-2.
Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon dersom hensynet til planbestemmelser eller lovformål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
Argumenter for å gi dispensasjon:

1. En fradeling av tun med bygninger vil ikke ta i bruk nytt areal og trenger ingen omdisponering etter jordlovens § 9. Siden bygningene på tunet i dag ikke blir nyttet i landbruksdriften, er de ikke nødvendige for å opprettholde landbruksdriften, og i praksis er omsøkt tun fradeling til uendret bruk.
2. Siden omsøkt fradeling ikke medfører nye tiltak, vil en fradeling ikke komme i konflikt med:
    - Lokal kjente eller registrerte kulturmiljø eller kulturminner
    - Lokal kjente eller registrerte naturverdier innenfor naturmangfoldlovens §§8-12.
    - Fradelingen er i tråd med jordlovens § 12 for å få en tjenlig bruksstruktur i landbruket samt at bosetting i området blir opprettholdt.

Argumenter mot å gi dispensasjon:

1. Fradeling av tunet på gnr. 125/1 medfører at en landbrukseiendom blir lagt ned, men det settes som vilkår for fradelingen at restarealet blir slått sammen med naboeiendom på gnr. 121/1.

Etter en samlet vurdering vil ikke fradeling av omsøkt tun medføre at hensynet til LNF- formålet i kommuneplanens arealdel blir vesentlig svekket samt at det er flere argumenter som taler for en fradeling enn mot.

Nabovarsel:
Siden omsøkt tomt grenser kun til søkers eiendom, gis det fritak for krav om nabovarsel, jfr. PBL § 21-3.
Infrastruktur:
Bygningene på Værdal mellom er i dag tilknyttet offentlig vannverk og har privat godkjent avløp. Tunet ligger inntil den gamle bygdeveien gjennom Verdalsgrenda. Når det opprettes en ny grunneiendom, bør den ha erklæring på veirett fra ny eier av landbruksarealet. Dere kan bruke vedlagt skjema der grunneier skriv under erklæring på bruk av vei og levere den på oppmålingsforretningen slik at den blir tinglyst sammen med ny grunneiendom.
På vedlagt kart er det lagt inn anbefalte tomtegrense med ca. 5 m fra vegg på redskapsbua slik at vedlikehold på hus kan utføres på egen eiendom. Den nye grense til vei bør være ca. 1m med tanke på vedlikehold/utbedring av eksisterende bygdevei.
Fradeling av tunet medfører ingen samfunnsfare da bygningene er plassert hovedsakelig på fjellgrunn.

Ved deling av landbrukseiendom skal det legges vekt på å få en tjenlig og variert bruksstruktur der følgende skal vurderes etter jordlovens § 12:
Vern om arealene:
En fradeling av tunet på gnr. 125/1 og salg av restarealet til gnr. 121/1 vil ikke endre avkastningen på eiendommen. Landbruksarealene blir drevet og gir samme avkastning som i dag

under en ny landbruksenhet. Det har vært samme driver på gnr. 121/1 og gnr. 125/1 over flere år, så en fradeling av areal til tilleggsjord til nabobruk er i tråd med jordlovens formål og rundskriv M-1/2013.

Driftsmessig god løysing:
Fradeling av tunet og salg av landbruksarealet til nabobruk kan gi kostnadseffektiv drift. Det er korte driftsavstander, minske driftskostnader og vedlikehold av bygninger som i dag ikke bruket i driften. De to landbrukseiendommene blir i dag drevet som en landbruksenhet og en fradeling av tunet med bygninger som ikke brukes direkte i driften vil på sikt gi en driftsmessig god løsning.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.
Fradeling av tunet vil ikke endre landbruksdriften i området. Det vil ikke bli noen endringer når det gjelder arrondering eller adkomst til landbruksarealene, og de foreslåtte grensene skal ikke skape hindringer for fremtidig husdyrhold i området. Det må påregnes en del lukt og tråkk fra dagens husdyrhold i nærområdet.

Hensyn til bosetting:
Bygningene på Værdal mellom er i dag ikke knyttet direkte til landbruksdriften. Det er ikke behov for eksisterende våningshus eller de andre bygningene på tunet for å opprettholde landbruksdriften. Det nye driftssenteret blir på Ingaal lille, og en fradeling av omsøkt areal vil styrke den generelle bosettingen i grenda.

Etter en helhetsvurdering vil en fradeling av tunet på gnr. 125/1 og sammenføying av restarealet med gnr. 121/1 medføre en tjenlig drift- og bruksstruktur av landbruksarealene samt sikre bosetting i området.

Vedtak:
Inderøy kommune innvilger i delegert vedtak fradeling av inntil 6 dekar annet areal/innmarksbeite på Verdal mellom gnr. 125/1. Vedtaket gjøres etter kommunens delegasjonsreglement og i henhold til plan og bygningslovens § 20-1 og jordlovens § 12. I tillegg gis det dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19-2 med bakgrunn i plan og bygningslovens § 11-6, rettsvirkning av kommuneplanen.
Det settes følgende vilkår for fradelingen:

1. **Fradeling av tun forutsetter at restarealet på gnr. 125/1 blir føyd sammen med Ingaal Lille gnr. 121/1 til en landbruksenhet.**
2. **Vedlagt kart viser tomten med grenser som skal fradeles. Dersom tomtearealet avvikes fra vedlagt kart, må det søkes ny fradeling.**

Klageadgang
I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klages sendes Inderøy kommune, Vennalivegen 7, 7670 Inderøy eller til postmottak@inderoy.kommune.no

Inderøy kommune vil kalle inn til oppmålingsforretning.

Følgende saksbehandlingsgebyr blir fakturert sammen med gebyr for oppmåling:
Fradeling etter plan og bygningsloven: kr. 3000.-
Fradeling etter jordloven: « 1000.-
Dispensasjon uten høring: « 1850.-
Sum saksbehandlingsgebyr: « 5850.-

Med hilsen

Kristin Volden
Planlegger

Vedlegg
1 Kart over fradelt tomt

Kopi til:
Jostein Kjølstad Sandvollanvegen 330 A 7670 INDERØY

Fradeling tunet på Verdal mellom gnr. 125/1

Inderøy kommune

Vår dato
17.12.2013
Saksbehandler
Inger Johanne Todal Morset,

Vår referanse
2012/981-12
Deres referanse

Line Lønvik Bragstad/Knut Åge Inderberg
Nessetvegen 377
7670 INDERØY

197/133 - Ferdigattest for enebolig i Gangstadmarka 53

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker for enebolig, garasjen inngår ikke. Det bekreftes at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med gitte tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dokumentasjon som grunnlag for drift og vedlikehold av bygningen er overlevert byggverkets eier.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes med dette ferdigattest. Tiltaket finnes utført i samsvar med bestemmelser og tillatelse gitt den 19.03.12

Med hilsen

Inger Johanne Todal Morset
Byggesaksbehandler

Vedlegg
1 197/133 - Vedrørende ferdigattest for enebolig i Gangstadmarka 53

Kopi til:
SPAR-BYGG AS Sjøfartsgata 9 7714 STEINKJER
Innherred Renovasjon, Russervegen 10, 7650 Verdal
Inn-Trøndelag Brannvesen, Postboks 2033, 7707 Steinkjer

Inderøy kommune

Vår dato
17.12.2013
Saksbehandler
Inger Johanne Todal Morset,

Vår referanse
2012/981-12
Deres referanse

Line Lønvik Bragstad/Knut Åge Inderberg
Nessetvegen 377
7670 INDERØY

197/133 - Vedrørende ferdigattest for enebolig i Gangstadmarka 53

Byggetillatelsen gjaldt enebolig og garasje. Det er kun eneboligen som nå får ferdigattest og garasjen behandles for seg.

Inderøy kommune har ikke mottatt etterspurt snitt som viser terrengendringene og forholdet mellom bygningene men vi har i stedet mottatt foto. Foto er beskrivende men gir ikke tilfredsstillende angivelse av avstander og høyder. Det er opplyst at det er fire meter fra inngangsparti til der skjæringspunktet starter. Det skal da være 4,3 meter fra samme punkt til nabogrensen mot vegen. (Jf. søknaden skal det være minimum 8,3 meter fra veggliv til nabogrensen mot vegen).
Skulle det være justeringer ved plasseringen minner vi om at søker plikter å redegjøre for dette til kommunen.

Ved anmodning om ferdigattest for garasje skal målsatt snitt som viser terrengendringer som følge av tiltaket og plassering av bygningen vedlegges. Uten slik dokumentasjon vil det ikke bli gitt ferdigattest for garasjen slik at denne kan tas i bruk.

Dette til orientering

Med hilsen

Inger Johanne Todal Morset
Byggesaksbehandler

Kopi til:
SPAR-BYGG AS Sjøfartsgata 9 7714 STEINKJER

Dette brevet er godkjent elektronisk og kan derfor sendes uten underskrift.

Inderøy kommune

Vår dato
16.12.2013
Saksbehandler
Inger Johanne Todal Morset,

Vår referanse
2013/1826-4
Deres referanse

Bjørn Ystgård
Gartnerivegen 17
7670 INDERØY

134/002 - Godkjent tilbygg til våningshus, Gartnerivegen 17

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **134/002**	Adresse: **Gartnerivegen 17, 7670 INDERØY**
Tiltakshaver: **Bjørn Ystgård**	
Ansvarlig søker: **Letnes Arkitektkontor AS**	
Tiltakets art: **Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²**	Bruksareal i m2: **21**

Det vises til søknad om tilbygg til våningshus registrert mottatt her 3.10.2013.
Siste dokument til saken er supplerende dokumentasjon mottatt 19.11.2013 og 11.12.13.
Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til tilbygg i to etasjer til våningshus.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

- Letnes Arkitektkontor AS – SØK/PRO kl.1 Søker og arkitektur
- Faanes & Gjølga AS – PRO/UTF kl.1 alle bygningsmessige arbeider
- Bjørnar Slålie – PRO/UTF kl.1 fundament og våtrom

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-1.

Saksopplysninger:

Tiltak:
Tilbygg til våningshus BYA 13 m^2 / BRA 21 m^2
Planstatus: Kommunedelplan Straumen 25.06.12
Planformål: LNF-område
Ansvarsoppgaver:
Tilbygget er så lite at det kunne vært behandlet som en søknad uten ansvarsrett. Det er derfor ikke krevd uavhengig kontroll i tiltaket.

- Letnes Arkitektkontor AS – SØK/PRO kl.1 Søker og arkitektur
- Faanes & Gjølga AS – PRO/UTF kl.1 alle bygningsmessige arbeider
- Bjørnar Slålie – PRO/UTF kl.1 fundament og våtrom

Tegningsliste:

- A 10-1, Situasjonsplan
- A 20-1 og A 20-2; Plan 1. og 2. etg
- A 40-1 og A 40-2; Fasader

Saksvurdering:

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

Eiendommen er en landbrukseiendom i Straumen der det drives gartneri. Det søkes om tilbygg til våningshus samtidig som det ønskes en vurdering av trafikale forhold rundt eiendommen og mulig plassering av en ny garasje. Garasjen eller plasseringen av denne er ikke søkt godkjent i denne omgang.

Tilbygg
Tilbygg etableres mot tunet i nord. Det oppføres vinkelrett på hovedbygget i to etasjer og med saltak. I førsteetasje blir tilbygget en utvidelse av kjøkken og i andre etasje etableres bad. Eksisterende bad i første etasje får ny funksjon som vaskerom.
Tegninger av eksisterende bolig er etterspurt men ikke mottatt. Vi har likevel sett oss i stand til å behandle søknaden.

Veg
Deler av eiendommen er regulert til næringsbebyggelse der det drives gartneri og dette ligger tett opp til tunet. En privat adkomstveg går i mellom gartneriet og tunet. Biltrafikken på denne vegen oppleves som belastende og tiltakshaver ønsker at kommunen skal se på denne i forbindelse med kommunens skiltplan for å få skiltet den med gjennomkjøring forbudt.
Kommunen vil ta med seg dette innspillet i arbeidet med skiltplanen som skal utarbeides i løpet av vinteren 2014.

Plassering av garasje
Det er vist plassering av garasje på dyrkamarka vest for tunet. Garasjen inngår ikke i søknaden men tiltakshaver ønsker at kommunen skal uttale seg om denne løsningen med tanke på en framtidig søknad om oppføring av garasje her.
Inderøy kommune anser det som hensiktsmessig å skille privat side av tunet fra gartneriet slik det legges opp til og vi ser at tunet er trangt slik at en framtidig garasje vil måtte plasseres på dyrkajord. Vi er imidlertid bekymret for de trafikksikkerhetsmessige problemene dette nye tunet ville få med

eksisterende adkomstveg og er redd for at dette kan føre til tilsvarende konflikter som i dag oppleves på østsiden. Vi vil derfor anbefale at adkomsten til boligene legges om før det søkes om etablering av ny garasje med viste plassering.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsprofiler.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl. § 21-9.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig foretak skal, ved nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Dette er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

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

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er kommunen, ved opprettholdelse av vedtak videresendes klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

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

Med hilsen

Inger Johanne Todal Morset
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Letnes Arkitektkontor AS Postboks 37 7651 VERDAL

Inderøy kommune

Vår dato
20.12.2013
Saksbehandler
Inger Johanne Todal Morset,

Vår referanse
2013/2191-2
Deres referanse

Ketil Sundnes
Øvergata 13
7670 INDERØY

001/054 - Godkjent tilbygg til bolig i Øvergata 13. Tak, tilbygg og veranda.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **001/054**	Adresse: **Øvergata 13, 7670 INDERØY**
Tiltakshaver: **Ketil Sundnes**	
Tiltakets art: **Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²**	Bruksareal i m2: **2,8 + 3(utv.)**

Det vises til søknad om tilbygg til bolig registrert mottatt her 5.12.13.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til tilbygg til bolig – tak over inngangsparti, tilbygg bolig og tilbygg veranda

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til søknad legges til grunn for tillatelsen.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-2.

Saksopplysninger:

Tiltak:
Tak over inngangsparti 1,8 m x 1,8 m. 3,24 m^2
Tilbygg bolig 2,8 m^2
Tilbygg veranda 21,5 m^2

Planstatus: Reguleringsplan for Straumen sentrum 04.05.09
Planformål: Bolig

Saksvurdering:

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

Eiendommen ligger i Øvergata, midt i Straumen sentrum og inngangspartiet er plassert nært fortauet i Øvergata.

Tak over inngangsparti
Det søkes om etablering av et lite tak over eksisterende inngangsparti for å holde terskelen for is og snø. Taket understøttes av en søyle som plasseres utenfor byggegrensen markert på reguleringsplanen. Vi har imidlertid vurdert det slik at denne søylen ikke vil ha innvirkning på siktforholdene i Øvergata eller andre hensyn byggegrensen skal ivareta og anser det som kurant å behandle dette uten en dispensasjonsvurdering. For øvrig anser vi det som hensiktsmessig at inngangspartiet på denne måten blir definert og at skillet mellom privat og offentlig område blir tydeligere.

Tilbygg bolig
Boligen har i dag et lite innhuk på det sørlige hjørnet der det er en utgang. Dette bygges inn og døra fjernes slik at det blir plass til en litt større gang/bod.

Tilbygg veranda
Det etableres veranda mot vest med utgang fra stue.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den tiltakshaver bekrefte at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Dette gir grunnlag for kommunens ferdigattest.

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

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er kommunen, ved opprettholdelse av vedtak videresendes klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

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

Med hilsen

Inger Johanne Todal Morset
Byggesaksbehandler

Inderøy kommune

Vår dato
31.12.2013
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2013/2059-2
Deres referanse

Helge Brattaker
Vestvikvegen 32
7690 MOSVIK

Delegert vedtak

Brattaker Helge - 352/1 - Deling / rekvisisjon av oppmålingsforretning - tomt 3 i Vestvik hyttefelt - godkjennes

Viser til søknad fra grunneier Jorid Brattaker og Helge Brattaker om deling av 1 stk punktfeste fra grunneiendom Vestvik nedre, gbnr. 352/1, dette i henhold til søknad mottatt her den 11.11.2013.

Planstatus:
Området omfattes av reguleringsplan for *«Reguleringsplan for Vestvik»* med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.02.2007.

Fradelingen av punktfeste omfatter tomt nr. 3 i henhold til reguleringsplanen.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 litra b, (tiltak som krever søknad og tillatelse) og § 26-1(opprettelse og endring av eiendom) godkjennes søknad fra Helge Brattaker om deling for punktfeste fra eiendommen fra gbnr. 352/1 som omsøkt.
Det nye punktfeste skal nyttes til fritidsbebyggelse.

Vedtaket fattes i samsvar med Inderøy kommunes delegasjonsreglement.

Tillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, eller dersom matrikkeloverføringen vil være i strid med lov om eiendomsregistrering, plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang

I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klage sendes Inderøy kommune.

Inderøy kommune vil kalle inn til kart- og delingsforretning for oppmåling av arealet.
Saken oversendes fagleder oppmåling for videre effektuering.

Vedtaket vil bli referert på neste møte i Hovedutvalg Natur.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Kopi:
Frode Brattaker, Vestvikvegen 30, 7690 Mosvik

Inderøy kommune

Vår dato
02.01.2014
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2012/3272-27
Deres referanse

Letnes Arkitektkontor AS
Postboks 37
7651 VERDAL

Att. Tor Arne Landal

Fossum Eiendom AS - 4/46 - Nytt Coop bygg på Fossumtomta - Tiltaksklasse

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **004/046**	Adresse: **Sundfærvegen 2**
Tiltakshaver: **Fossum Eiendom AS**	
Ansvarlig søker: **Letnes Arkitektkontor AS**	
Tiltakets art: **Forretningsbygg, ny dagligvarebutikk for Coop**	Bruksareal i m2: **1629 m²**

Det vises til søknad om plassering i tiltaksklasse registrert mottatt her.
Siste dokument til saken 06.12.2013.

I tilknytning til tidligere gitte vedtak:

Saksopplysninger:

Bygningsmyndigheten har fattet vedtak for oppføring av nytt forretningsbygg for Coop Inn-Trøndelag i Rammetillatelse av 19.11.2013.

I tilknytning til gitte tillatelse godkjennes tiltaket plassert i **tiltaksklasse: 2.**

Tiltak et er i henhold til søknad av 02.10.13 omsøkt plassert i tiltaksklasse 2 både for funksjonene: søker, arkitektur, prosjektering samt utførelsen av totalentreprise.
I søknad om endring av tillatelse av 06.12.13 søkes det om å få plassert bygget i tiltaksklasse: 1 ut ifra gitte begrunnelse:

Bygget er et relativt enkelt publikumsbygg i bare en etasje med gode rømningsveier. En nedvurdering av tiltaksklasse vil medføre at utbygger blant annet ikke trenger å engasjere firma for uavhengig kontroll.

Saksvurdering:

Oppdeling i tiltaksklasser er gitt i henhold til Byggesaksforskriften og Veiledning til byggesak § 9-4.

Tiltaksklassen baseres på kompleksitet, vanskelighetsgrad og mulige konsekvenser eventuelle mangler og feil kan få for helse, miljø og sikkerhet.

Plassering av tiltaksklasser er i henhold til relevante kriterier for tiltaksklasseplassering for ulike fagområder og funksjoner i samsvar med veiledning til SAK § 9-4.
Med bakgrunn i denne vurderer kommunen at tiltaksprofil for bygget er riktig plassert i Tiltaksklasse: 2.
Dette er i samsvar med gjennomføringsplan som ligger ved søknad om rammetillatelse av 02.10.2013.

Øvrige opplysninger:

Vedtaket inngår i tidligere tillatelse av 19.11.2013.

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

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

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Fossum Eiendom AS Sundfærvegen 2 7670 INDERØY

Inderøy kommune

Vår dato
14.01.2014
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2014/16-2
Deres referanse

Lornts Skjemstad
Konstknektveien 21
7374 Røros

Delegert vedtak

Skjemstad Lornts - gnr 085 bnr 007 - søknad om fradeling av tomt til balløkke - godkjennes

Viser til deres søknad om oppretting av punktfeste for oppretting av Balløkke i Fjordsyn hyttefelt, på eiendommen gnr/bnr 85/7, Fjordglytt.

Søknaden skal behandles etter plan og bygningslovens § 20-1, bokstav m, opprettelse av ny festegrunn.

Vurdering:

Planstatus:
I henhold til reguleringsplan *«Skjemstadaunet hyttefelt», av 19.03.12,* sist endret 17.05.12.

I henhold til reguleringsplanen er arealet avsatt til friområde/lekeplass.
Den omsøkte fradeling er i samsvar med reguleringsplan.

Nabovarsel
Nabovarsel er ikke vedlagt søknaden da søker anser dette som unødvendig ved oppretting av festetomt. Inderøy kommune kan ikke se at naboer blir vesentlig berørt av oppretting av festegrunn, jfr. pbl`s § 21-3.
Til saken er det vedlagt avtale om balløkke underskrevet representanter fra Inderøy Idrettslag, Fjordsyn Hytteforening samt grunneier Lorns Olav Skjemstad.

Infrastruktur:
Fradelingen vil ikke medføre noen endringer i forhold som gjelder vannforsyning etter plan og bygningslovens § 27-1, avløp etter § 27-2, adkomst § 27-4 eller fare etter § 28- 1, da festetomten forutsetter uendret bruk av arealet.

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 litra m, godkjennes søknad om oppretting av punktfeste fra eiendommen gbnr. 85/7 som omsøkt. Punktfeste skal benyttes som tomt for balløkke.
I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndigheten delegert til plan- og byggesakssjefen.
Saken blir referert på neste møte i Hovedutvalg Natur.

Saken oversendes oppmålingsansvarlig for videre effektuering av søknaden.

Klageadgang
I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klages sendes Inderøy kommune.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Inderøy idrettslag v/ Merete Røvik 7670 INDERØY

Inderøy kommune

Vår dato
13.01.2014
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2014/18-4
Deres referanse

Stene Utbygging AS
Dalavegen 96
7690 MOSVIK

Delegert vedtak

Stene Utbygging AS - gnr 318 bnr 204 - Søknad om deling / rekvisisjon av oppmålingsforretning - godkjennes

Viser til søknad fra Stene Utbygging AS om fradeling for en parsell fra grunneiendom gbnr. 318/204 innenfor boligutbyggingsfelt i Mosvik sentrum.

Reguleringsplan:
I henhold til reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for *«Mosvik sentrum»* er området avsatt til Område for boliger med tilhørende anlegg, jfr. reguleringsplan vedtatt 31.01.01.

Vurdering:
Bygningsmyndigheten vurderer fradelingen til å være i samsvar med reguleringsplan «*Mosvik sentrum*» med tilhørende reguleringsbestemmelser under følgende forutsetninger:

Nabovarsel:
Det foreligger nabovarsel for eiendommen gbnr 318/1, bygningsmyndigheten kan ikke se at fradelingen berører øvrige grunneier eller at andre blir vesentlig berørt av delingen, jfr. pbl`s § 21-3.

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 litra b, (tiltak som krever søknad og tillatelse) gis tillatelse til deling av inntil 1 stk parseller fra eiendommen gbnr. 318/204, dette i henhold til søknad. Eiendommen sak benyttes til boligeiendom for tomannsbolig.

Vedtaket er i henhold til innsendt kart til delingssøknaden, vesentlige endinger fra innsendt kart krever ny behandling.
Vedtaket fattes i samsvar med Inderøy kommunes delegasjonsreglement Tillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, eller dersom matrikkeloverføringen vil være i strid med lov om eiendomsregistrering, plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang
I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klages sendes bygningsmyndigheten i Inderøy kommune.

I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndigheten delegert til plan- og byggesakssjefen.

Saken blir referert på neste møte i Hovedutvalg Natur.

Regning for saksbehandling i hht gebyrregulativ for Inderøy kommune vil bli oversendt.

Saken oversendes oppmålingsansvarlig for videre effektuering av søknaden.

Klageadgang
I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klages sendes Inderøy kommune.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Inderøy kommune

Vår dato
08.01.2014
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2013/2214-2
Deres referanse

Lensmyra Eiendom as
Lensmyra 44
7670 INDERØY

Delegert vedtak

Lensmyra eiendom -172/142 - Fradeling - godkjennes

Viser til søknad fra Lensmyra Eiendom AS om fradeling for 4 parseller fra grunneiendom gbnr. 172/142 innenfor Hellemslia boligutbyggingsfelt på Røra.

Reguleringsplan:
I henhold til detaljreguleringsplan med tilhørende bestemmelser for «Hellemslia» er området avsatt til utbyggingsområde for boliger med garasjeanlegg og tilhørende lekeplass og internvei, jfr. reguleringsplan vedtatt 24.06.13.

Fradelingen omfatter i henhold til søknad følgende parseller:
Parsell 1 – B1 – Bebyggelse og anlegg.
Parsell 2 – B2 – Bebyggelse og anlegg.
Parsell 3 – B3 – Bebyggelse og anlegg.
Parsell 4 – lekeplass og grønn struktur
Parsell 5 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vurdering:
Bygningsmyndigheten vurderer fradelingen til å være i samsvar med vedtatt detaljreguleringsplan «*Hellemslia*» med tilhørende reguleringsbestemmelser under følgende forutsetninger:
Parsell 1 – B1 – Bebyggelse og anlegg.
Parsell 2 – B2 – Bebyggelse og anlegg.
Parsell 3 – B3 – Bebyggelse og anlegg.
Parsell 4 – lekeplass og grønn struktur – beholdes på hovedbølet, gbnr 175/142.
Parsell 5 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, som omfatter gangvei – grensejusteres for sammenføyning med kommunal vei – eventuelt fradeles til eget formål.

Nabovarsel:
Det foreligger ingen nabovarsel til gjenboere i området, bygningsmyndigheten kan ikke se at fradelingen berører øvrige grunneier eller at andre blir vesentlig berørt av delingen, jfr. pbl`s § 21-3.

Vedtaket fattes i samsvar med Inderøy kommunes delegasjonsreglement.
Tillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, eller dersom matrikkeloverføringen vil være i strid med lov om eiendomsregistrering, plan- og bygningsloven § 21-9.

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 litra b, (tiltak som krever søknad og tillatelse) gis tillatelse til deling av inntil 4 stk parseller fra eiendommen gbnr. 172/142, dette i henhold til søknad og reguleringsplan for Hellemslia.
Eiendommenes størrelser er i henhold til reguleringsplan for «Hellemslia».

Klageadgang
I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klages sendes bygningsmyndigheten i Inderøy kommune.

I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndigheten delegert til plan- og byggesakssjefen.

Saken blir referert på neste møte i Hovedutvalg Natur.

Regning for saksbehandling i hht gebyrregulativ for Inderøy kommune vil bli oversendt.

Saken oversendes oppmålingsansvarlig for videre effektuering av søknaden.

Klageadgang
I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klages sendes Inderøy kommune.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Kopi til:
Brauten Eiendom v/ Trine Lianes Sandgata 10 7012 TRONDHEIM

Inderøy kommune

Vår dato
14.11.2013
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2013/2052-2
Deres referanse

Letnes Arkitektkontor AS
Postboks 37
7651 VERDAL

Fossum Eiendom AS - 4/123 - Lokaler Inderøy Røde Kors - Sundfærvegen - godkjennes

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **004/123**	Adresse: **Sundfærvegen**
Tiltakshaver: **Fossum Eiendom AS**	
Ansvarlig søker: **Letnes Arkitektkontor AS**	
Tiltakets art: **Flytting/ny oppføring av forretningslokale og garasje**	Bruksareal i m2: **246 m2**

Det vises til søknad om flytting/ny oppføring av lokaler for Inderøy Røde Kors, dette i henhold til søknad med vedlegg registrert mottatt her.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 (søknad om tillatelse til tiltak) gis tillatelse til flytting av eksisterende garasje samt riving av eksisterende kontorbygg samt oppføring av nytt lokale for Inderøy Røde Kors:

Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1, jfr forskrift TEK10 § 11-3.

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver, jfr Plan- og bygningsloven kap 23:

- **Letnes Arkitektkontor AS**, org.nr. 942321910, gis ansvarsrett som ansvarlig søker samt ansvarlig for prosjektering utførende arkitekt.
- **Sweco Norge as**, org.nr. 967032271, gis ansvarsrett for prosjektering av konstriksjonssikkerhet.
- **Byggmesteran AS**, org.nr. 986798676, gis ansvarsrett for prosjektering av konstriksjonssikkerhet.
- **Trønderrør AS**, org.nr. 920333621, gis ansvarsrett for prosjektering og utførelsen av sanitæranlegg.
- **Gran & Ekran A/S**, org.nr. 990427208, gis ansvarsrett for prosjektering og utførelsen av betong.

- **Anton Letnes AS**, org.nr. 919605960, gis ansvarsrett for prosjektering og utførelsen av grunn- og utomhusarbeider.
- **Aircomfort Trøndelag AS**, org.nr. 933155293, gis ansvarsrett for prosjektering og installasjon av ventilasjonsanlegg.

Saksopplysninger:

Tiltaket omfatter riving av eksisterende lokale med tilhørende garasje for Røde Kors.
Eksisterende garasje flyttes til nytt sted samt at det føres opp nytt bygg for Inderøy Røde Kors.
Byggene oppføres på eksisterende arealer for næringsareal bak Shell stasjonen.

Nye lokaler har et bebygd areal BYA på 139,6 m^2.
Garasje har et bebygd areal med BYA på 108 m^2.

Reguleringsplan:
Planstatus: Kommunedelplan Straumen, vedtatt 25.06.2012.
Planformål: Næringsbebyggelse.

Adkomst:
Bygget vil få ny adkomst fra Sundfærvegen.

Bygget innehar ingen faste arbeidsplasser.
Bygget tilfredsstiller kravet i Plan- og bygningsloven i forhold til tilgjengelighet.
Det foreligger for øvrig ingen søknad om dispensasjon hverken fra plan eller forskriftskrav til plan- og bygningsloven.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig til å foreta behandlingen.
Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsprofiler.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§ 21-9.

Når bygget er utsatt skal det snarest innsendes stikningsrapport som viser eksakt plassering og høyde. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig kontrollerende skal ved kontrollerklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Kontrollerklæringen er grunnlaget for kommunens ferdigattest, jfr.pbl.§ 21-10.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling og evt. tilknytning for vann og avløp jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Inderøy kommune på tilsendt giroblankett.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Kopi til:

Fossum Eiendom AS	Sundfervegen 4	7670	INDERØY
Sweco Norge AS	Bomveien 13	7725	STEINKJER
Byggmestran AS	Russervegen 4	7650	VERDAL
Trønderrør AS	Melkevegen 8	7650	VERDAL
Gran & Ekran A/S	Lensmyra 6	7670	INDERØY
Anton Letnes AS	Utøyvegen 760	7670	INDERØY
Aircomfort Trøndelag AS	Hanskemakergata 15	7650	VERDAL
PAS Eiendom AS	Vudduvegen 135	7670	INDERØY

Inderøy kommune

Vår dato
11.11.2013
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2013/1057-3
Deres referanse

Oddvar Lundseng
Kvamskogveien 25
7715 STEINKJER

Lundseng Oddvar - 347/1/1 - Giplingstranda 46 - Tilbygg - godkjennes

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **347/001**	Adresse: **Giplingstranda 46**
Tiltakshaver: **Oddvar Lundseng**	
Tiltakets art: **Tilbygg bod + bad**	Bruksareal i m2: **10,4 m2**

Det vises til søknad om tilbygg til eksisterende fritidsbolig registrert mottatt her.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 20-2 gis tillatelse til tilbygg til fritidsbolig, tillatelsen er gitt under følgende forutsetninger:

- Tegninger i henhold til vedlegg til søknad legges til grunn for tillatelsen, tegninger til søknad av 04.05.2013.

Saksopplysninger:

Tilbygget omfatter tilbygg med bod og bad i fasade mot sør.
Fritidseiendommens bebygde areal etter utbygging er BYA 90,5 m2.

Fritidseiendommen ligger innenfor reguleringsplan for *«Gipling i Mosvik»*, vedtatt 18.06.2008.
I henhold til reguleringsbestemmelsene § 2.2 sies følgende: «*Tillatt bruksareal T-BRA for hver tomt er 100m2.»*

Saksvurderinger:

Bygningsmyndigheten vurderer tiltaket til å være i tråd med plan.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§ 21-9.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll.
Ansvarlig kontrollerende skal ved kontrollerklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Kontrollerklæringen er grunnlaget for kommunens ferdigattest, jfr. pbl`s § 21-10.

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

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er fylkesmannen - Evt. klage sendes via kommunen.
Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Inderøy kommune

Vår dato
11.11.2013
Saksbehandler
Inger Johanne Todal Morset,

Vår referanse
2013/1848-2
Deres referanse

Odd Ståle Wekre
Holmsveet 48
7650 VERDAL

347/001/3 - Godkjent tilbygg til fritidsbolig, Giplingstranda 42

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **347/001/3**	Adresse: **Giplingstranda 42, 7690 MOSVIK**
Tiltakshaver: **Odd Ståle Wekre**	
Tiltakets art: **Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²**	Bruksareal i m2: **6,3**

Det vises til søknad om tilbygg til fritidsbolig registrert mottatt her 8.10.13.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til tilbygg til fritidsbolig – våtrom – på eiendommen 347/001/3

Tegninger i henhold til *søknad legges til grunn for tillatelsen.*

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-2

Saksopplysninger:

Tiltak: Tilbygg – bad. BYA 8,7 m^2/BRA 6,3 m^2
Planstatus: *Reguleringsplan Gipling (47/1) i Mosvik* sist revidert 18.06.08
Planformål: Fritidsbolig

Det er oppgitt at tiltaket medfører at eiendommen får et bruksareal – BRA- på 74 m^2. Det kan se ut til at hverken åpent overbygget areal eller uthus er tatt med i beregningen.

Et raskt overslag basert på tegningsgrunnlaget (mangelfullt målsatt og ikke i målestokk) tilsier at BRA etter tiltaket blir ca. 97 m^2.
Dette til orientering.

Saksvurdering:

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

Nytt tilbygg for bad etableres med eget saltak på gavl mot sør. Berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den tiltakshaver bekrefte at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Dette gir grunnlag for kommunens ferdigattest.

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

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er kommunen, ved opprettholdelse av vedtak videresendes klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

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

Med hilsen

Inger Johanne Todal Morset
Byggesaksbehandler

Inderøy kommune

Vår dato
12.11.2013
Saksbehandler
Brit Alvhild Haugan,

Vår referanse
2013/1691-2
Deres referanse

Letnes Arkitektkontor
Boks 37
7651 VERDAL

Røra sokneråd - 179/28 - Ny kirkestue - godkjennes

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **179/028**	Adresse: **Salberg 47**
Tiltakshaver: **Røra Sokneråd**	
Ansvarlig søker: **Letnes Arkitektkontor**	
Tiltakets art: **Kirkestue på Røra**	Bruksareal i m2: **100,0 m2**

Det vises til søknad om riving av eksisterende samt oppføring av ny kirkestue på Røra, dette i henhold til søknad med tegninger registrert mottatt her 18.09.2013.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 (søknad om tillatelse til tiltak) gis tillatelse til riving samt oppføring av ny kirkestue ved Salberg kirke, Røra.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det forutsettes at tiltaket er gitt godkjenning fra Arbeidstilsynet før igangsetting av ny kirkestue.
- Det forutsettes at naboeiendommen ved eier Marit Støre-Valen har gitt godkjenning for plassering nærmere nabogrense enn 4 meter i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 før igangsetting av ny kirkestue.

Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1, jfr forskrift TEK10 § 11-3.

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver, jfr Plan- og bygningsloven kap 23:

- **Letnes Arkitektkontor AS**, org.nr. 942321910, gis ansvarsrett som ansvarlig søker samt ansvarlig for arkitektprosjektering.
- **Grande Entreprenør AS**, org.nr. 912051625, gis ansvarsrett for utførelsen av hele byggeprosjektet.

Saksopplysninger:

Tiltaket omfatter riving av eksisterende kirkestue, samt oppføring av ny kirkestue til Salberg kirke.
Ny kirkestue har et bebygd areal BYA på 136,0 m^2.
Eksisterende kirkestue er plassert i eiendomsgrense mot Eiendommen Salberg Nedre. Ny kirkestue vil komme på samme sted.

Nabovarsel:
Det foreligger samtykke til tiltaket fra nabo Marit Støre-Valen, i henhold til kvittering av 16.09.2013.

Planstatus: Kommunedelplan Røra, vedtatt 27.01.2010.
Planformål: Offentlige bygninger.

Høringsinstanser:
Tiltaket krever godkjenning fra Arbeidstilsynet. Søknad er oversendt i henhold søknad av 17.09.2013.

Saksvurdering:

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

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsprofiler.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§21-9.

Når bygget er utsatt skal det snarest innsendes stikningsrapport som viser eksakt plassering og høyde. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig kontrollerende skal ved kontrollerklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Kontrollerklæringen er grunnlaget for kommunens ferdigattest, jfr.pbl.§21-10.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling og evt. tilknytning for vann og avløp jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Inderøy kommune på tilsendt giroblankett.

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

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

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Byggesaksbehandler

Kopi til:

Røra Sokneråd	Furulivegen	7670	INDERØY
Marit Støre-Valen	Salberg 41 A	7670	INDERØY
Grande Entreprenør AS	Neptunvegen 1	7652	Verdal

Inderøy kommune

Vår dato
18.11.2013
Saksbehandler
Inger Johanne Todal Morset,

Vår referanse
2013/1936-2
Deres referanse

Torleif Johnsen
Nessveet 17
7670 INDERØY

135/064 - Godkjent tilbygg til garasje - redskapsskjul- Nessveet 17

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **135/064**	Adresse: **Nessveet 17, 7670 INDERØY**
Tiltakshaver: **Torleif Johnsen**	
Tiltakets art: **Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²**	Bruksareal i m2: **10,6**

Det vises til søknad om tilbygg til garasje – redskapsskjul - registrert mottatt her 22.10.13.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til tilbygg til eksisterende garasje på eiendommen 135/064, Nessveet 17
Det gis dispensasjon fra Reguleringsplan for Straumen sentrum 04.05.09 for garasje BRA 52 m^2
Tegninger i henhold til søknad legges til grunn for tillatelsen.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 20-2.

Saksopplysninger:

Tiltak:
Tilbygg til garasje 2 m x 5,5 m, BYA 11 m^2/ BRA 10,6 m^2.
Totalt BYA 55 m^2/BRA 52 m^2
Planstatus: Reguleringsplan for Straumen sentrum 04.05.09
Planformål: Bolig

Saksvurdering:

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

Det søkes om tilbygging av bod i bakkant av eksisterende garasje. Nærmeste avstand til nabogrense i øst blir ca. 2,5 meter. Tegningene viser tilbygg med pulttak på gavl men tiltakshaver har siden bestemt seg for en mer estetisk løsning der tilbygget bygges med en forlengelse av tak på eksisterende garasje.

Eiendommen er omfattet av Reguleringsplan for Straumen sentrum 04.05.09. Bestemmelsenes pkt. 1.9 sier blant annet at:

> *Frittstående garasje/uthus i eneboligområder kan bygges inntil 50 m2 (T-BRA). Det skal legges vekt på å tilpasse utseende til tomtas øvrige bebyggelse med hensyn til takvinkel, materialbruk og fargevalg. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,0 m og 5,0 m målt til gjennomsnittlig planert terreng.*

Dispensasjon
Det er søkt dispensasjon for garasje med BRA 52 m^2.
Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningslovens § 19 dersom ikke hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og dersom fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Årsaken til at det søkes dispensasjon er at tiltakshaver ikke var klar over bestemmelsen i planen og at tiltaket er utført og ferdigstilt etter at søknaden ble sendt til kommunen.
Hensikten med bestemmelsen i planen er å unngå store og ruvende garasjer i planområdet som kan hindre lys og utsyn for eiendommene samt å sikre en ensartet og harmonisk bebyggelse.
Ulempen med tiltaket er faren for presedens i liknende saker. Hver sak skal imidlertid vurderes konkret og spesielt.
Det dreier seg om et svært beskjedent avvik på 2 m^2 og tiltaket er nå ferdig utført. Tiltakshaver opplyser at han var innom kommunen i forbindelse med søknaden og at det ble gitt uttrykk for at søknaden skulle være kurant. Dersom han hadde blitt gjort oppmerksom på bestemmelsen ville han ha krympet tilbygget med 30 cm og holdt seg innenfor planbestemmelsene.
For ordensskyld gjør vi oppmerksom på at tiltakshaver selv står ansvarlig for handlingen og at det skal foreligge formell byggetillatelse før tiltak igangsettes.
Dessverre har tiltakshaver så tatt seg til rette og igangsatt tiltaket før tillatelse var gitt.
Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med de hensyn planen skal ivareta da det er et svært beskjedent avvik og ser det ikke som hensiktsmessig å forlange riving/ombygging av tiltaket. Videre er det vektlagt i vurderingen at garasjen ikke endres fra Nessveet og dermed ikke vil oppleves som vesentlig større enn det den er i dag. Fordelen med tiltaket er at tilbygget kan bli stående som det er uten ytterligere material- og ressursbruk. Tiltakshaver må imidlertid betale for en dispensasjonsbehandling av tiltaket

Fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering og det foreligger grunnlag for dispensasjon etter pbl § 19-2.

Nabovarsel
Alle berørte naboer er varslet.
Naboene er imidlertid ikke varslet om dispensasjonsbehovet og kopi av vedtaket sendes de berørte naboer for å sikre klageadgang til vedtaket.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den tiltakshaver bekrefte at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Dette gir grunnlag for kommunens ferdigattest.

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

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er kommunen, ved opprettholdelse av vedtak videresendes klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

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

Med hilsen

Inger Johanne Todal Morset
Byggesaksbehandler

Kopi til:

Pål S Gauteplass	Nessveet 21	7670	INDERØY
Viktor B Olsen	Nessveet 15	7670	INDERØY
Ivar Reitan	Nessveet 19	7670	INDERØY

Inderøy kommune

Vår dato
19.11.2013
Saksbehandler
Inger Johanne Todal Morset,

Vår referanse
2012/3081-19
Deres referanse

Sweco Norge AS
Bomvegen 13
7725 STEINKJER

318/199 - Endring av tillatelse - ansvarlig søker og ansvarlig for installasjon av heis- Mosvik skole utbygging.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: **318/199**	Adresse: **Køppenvegen 10, 7690 MOSVIK**
Tiltakshaver: **Sweco Norge AS**	
Ansvarlig søker: **PLANSTYRING AS**	
Tiltakets art: **Endring av bygg - utvendig tilbygg større enn 50 m²**	Bruksareal i m2: **400**

Det vises til søknad om endring av tillatelse registrert mottatt her 7.11.2013.

Endringen gjelder bytte av ansvarlig søker fra Planstyring AS til Sweco Norge AS på bakgrunn av fusjon mellom Planstyring AS og Sweco Norge AS samt søknad om ansvarlig foretak for PRO/UTF heis kl.2 fra TKS Heis Kvernland AS. Foretakene har sentral godkjenning for funksjonene.
Det er mottatt tegninger som viser ny og akseptabel planløsning jf. vilkår i IG del 2 slik at alle arbeider med unntak av uteområdene er dekket av igangsettingstillatelse.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

- **Sweco Norge AS org.nr: 967032271 for funksjonen SØK kl.2**
- **TKS Heis Kvernland AS org.nr: 978681239 for funksjonene PRO/UTF kl.2 heis**

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-1 og § 22-3.

For øvrig gjelder tillatelsen som i rammetillatelse av 8.10.12 og IG del 1 av 20.11.12 og IG del 2 av 17.12.12.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl. § 21-9.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig foretak skal, ved nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Dette er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

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

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er kommunen, ved opprettholdelse av vedtak videresendes klagen til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

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

Med hilsen

Inger Johanne Todal Morset
Byggesaksbehandler

Kopi til:

TKS Heis Kvernland AS	Torlandsvegen 3	4365	NÆRBØ
PLANSTYRING AS	Bomvegen 13	7725	STEINKJER

Inderøy kommune

Vår dato
20.11.2013
Saksbehandler
Kristin Volden,

Vår referanse
2013/2008-2
Deres referanse
«REF»

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegert vedtak

Elisabeth B og Trygve Eide, Avslag på søknad om fradeling areal fra Lekset gnr. 177/1 til nabobruk for oppsetting av kårhus.

Bakgrunn:
Inderøy kommune har mottatt søknad om fradeling av inntil 1, 5 dekar dyrka areal på Lekset gnr. 177/1. Formålet med fradelingen er at naboeiendom Heia gnr. 177/2 ønsker å kjøpe arealet for å slå det sammen med sin eiendom for å bygge kårhus. Det omsøkte arealet er en firkant oppom gårdsveien til Heia og vil henge sammen med nåværende grense på Heia ca. 20 meter. Det omsøkte området er registrert som dyrka areal inkludert 260 m2 innmarksbeite.

Søknaden skal behandles etter Jordlovens §§ 9 og 12 som gjelder omdisponering og fradeling av dyrka og dyrkbar mark. I tillegg skal søknad om fradeling behandles etter Plan og bygningslovens § 20-1,m arealoverføring.
Behandlingen av søknaden vil legge vekt på jordlovens bestemmelser samt Landbruksdepartementets brev fra 21.12.2006 og rundskriv M- 1/2013 som omhandler tildeling av kårhus.

Vurdering:
Bruket Lekset gnr. 177/1 består av 152 dekar jordbruksareal, 104 dekar produktiv skog og 20 dekar annet areal, til sammen 276 dekar. Det er ingen husdyrproduksjon på bruket og arealet er bortleid i dag.
Bruket Heia gnr. 177/2 består av 77 dekar jordbruksareal, 32 dekar produktiv skog og 6 dekar annet areal, til sammen 115 dekar. Produksjonen er ca. 70 vinterfora sauer.

Søknad om fradeling av en parsell til kårhus er todelt. Søknaden omfatter først og fremst fradeling av et mindre dyrka areal til naboeiendom. Siden omsøkt areal skal nyttes til oppsetting av nytt kårhus, skal kommunen vurdere om behovet for kårhus trengs på bruket.
Jordlovens formål er å sikre en mest mulig kontinuerlig drift av jordbruksarealene. En har tidligere praktisert at en tillater omdisponering areal til kårbolig for å hindre at driften blir dårlig eller lagt ned ved generasjonsskifte.
I landbruksdepartementet sitt brev fra 21.12.2006 sies det at samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig for driften. Dersom kommunen har godkjent behovet for kårbolig, skal ikke dette fradeles dersom kårboligen ligger i tunområdet eller grenser til dyrka mark.
I landbruksdepartementet sitt rundskriv M-1/2013 sies det at behovet for kårhus er ikke like lenger så stort som før. Kommunen må foreta en nyansert vurdering av behovet for kårhus, og

det skal kun gis samtykke til å bygge kårbolig dersom det er nødvendig for driften av eiendommen.

Inderøy kommune har tildelt få kårhus de siste årene da de fleste omsøkte boliger blir fradelt. Kommunen har hatt flere spørsmål og behandlinger om fradeling av eksisterende kårhus som ligger inntil tunet. Ønske om fradeling av kårhuset er ofte begrunnet i at det ikke er behov for kårhus på bruket, og at det trengs investeringsgrunnlag ved generasjonsskifte.

Bruket Heia sine ressurser og produksjon er såpass lite at det ikke er nødvendig å bygge kårhus på grunn av driften. Den omsøkte tomten til kårhus ligger inntil både tun og dyrka jord men samtidig ikke en helhet av tunet. Slik den er plassert i dag vil den på et senere tidspunkt lettere kunne fradeles enn om den låg midt i tunet.

Ut fra dagens jordlov og rundskriv, kan ikke Inderøy kommune se at det er grunnlag for å tildele kårhus på Heia gnr. 177/2. Det er derfor ikke tatt en vurdering av salg av tilleggsarealet etter plan og bygningslovens § 20-1, m da grunnlaget for søknaden faller bort. Salg av 1,5 dekar dyrket areal til nabobruk vil medføre en dårligere arrondering. Dagens eiendomsgrenser gir en driftsmessig god løsning og bedre vern av arealressursene.

Ut fra bruket Heia sitt ressursgrunnlag og dagens landbrukspolitiske retningslinjer, er det vanskelig å gi tillatelse til oppføring av nytt kårhus på gnr. 177/2.
Dersom ønsket er å bo i nærområdet til Heia, anbefales det å se på alternative tomter i nærområdet som kan fradeles som en ny grunneiendom.

Vedtak:
Inderøy kommune avslår søknad om fradeling av ca. 1,5 dekar dyrka jord på Lekset gnr. 177/1 til Heia gnr. 177/2 som skulle nyttes til kårhus. Avslaget er begrunnet i at driftsgrunnlaget ikke gir grunnlag for oppsetting av kårhus.
Vedtaket gjøres i medhold av jordlovens §§ 9 og 12 som gjelder omdisponering og deling av dyrka og dyrkbar mark samt landbruksdepartementets brev fra 21.12.2006 og rundskriv M- 1/ 2013.

Klageadgang
I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klages sendes Inderøy kommune, Vennalivegen 7, 7670 Inderøy eller postmottak@inderoy.kommune.no

Med hilsen

Kristin Volden
Planlegger

Saker til behandling

Saker til behandling