



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Arcon Prosjekt AS  
Postboks 224 Sentrum  
7801 NAMSOS

**Deres ref:**  
**Sakstype:** Delegert byggesak

**Vår ref:** TONTYH 2016/6809  
**Eiendom:** 253/37/0/0

**Dato:** 07.12.2016  
**Saksnr:** 1013/16

## **Ikke godkjent - Søknad om rammetillatelse for oppføring av varehus - 1719/253/37 Rinnleiret - Berg Eiendom AS**

Vi viser til søknad om oppføring av forretningslokale mottatt her den 20.10.2016.

### Tiltaket:

Søknaden gjelder oppføring av et varehus på eiendommen 253/37 Rinnleiret i Levanger kommune. Varehuset skal være i én etasje med et bebygd areal (BYA) 1745 m<sup>2</sup>. Varehuset skal også ha en mesaninetasje med et bruksareal på 75 m<sup>2</sup>. Bygningen skal inneholde butikklokaler og lagerrom, samt et overbygd utvendig lager på 421 m<sup>2</sup>. På eiendommen skal det i tillegg til butikklokalene være et rullelager på 56 meter, samt et utelager. Totalt bebygd areal på eiendommen inkludert parkering er 2403 m<sup>2</sup>. Bruksareal (BRA) på varehuset er 2332 m<sup>2</sup>.

### Nabovarsling:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

### Grunnforhold:

Kommunen gjør oppmerksom på følgende:

Eiendommen ligger i kjellerfri sone. Eiendommen ligger også i flomsone for 10 årsflom.

### Planstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Rinnleiret» med planident. L2005013, vedtatt 05.09.2007. Eiendommen er regulert til kombinert formål offentlig bebyggelse/industri/forretning (OF1). Reguleringsplanens punkt 4.2 lyder følgende:

*«Innenfor området kan arealet oppdeles, seksjoneres eller fradeles etter de enkelte bedrifters virksomhet og behov. Området kan bebygges med bygning som inneholder kontorlokaler, industriell virksomhet og forretning. Fylkesplanens til enhver tids bestemmelser for handel og service gjøres gjeldende.»*

Regional plan for arealbruk, Nord-Trøndelag (Fylkesplanen) ble vedtatt i fylkestinget 25.04.2013. Regional plan for arealbruk skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i Nord-Trøndelag. Fylkesplanen inneholder retningslinjer som skal gi føringer for lokalisering av handel og tjenester i fylket, og gi kommunene et forutsigbart handlingsrom i deres arealplanlegging. I Fylkesplanens punkt 2.7 er det tatt for seg lokalisering av næringsvirksomhet. Det er uttalt at regional plan for arealbruk skal bidra til å sikre tilgang til næringsarealer i Nord-Trøndelag, der dette først og fremst dreier seg om å sikre god lokalisering av alle små og

mellomstore virksomheter i fylket, men det er også et behov for å sikre store sammenhengende næringsarealer for arealkrevende virksomheter.

Punkt 6 under «Regionalpolitiske retningslinjer for lokalisering av kjøpesenter i Nord-Trøndelag» omhandler avlastningsområder, hvor det heter at «Handel med plass- og transportkrevende varegrupper skal lokaliseres i avlastningsområder definert i kommuneplanens arealdel». Videre i punkt 6 regnes varegruppen «trelast og andre byggevarer» som plass- eller transportkrevende varegruppe.

For steder med sentrumsavgrensning og avlastningsområde(r) skal varehandel i prinsippet ikke lokaliseres utenfor disse områdene, jfr. punkt 7.

For Levanger kommune, er avlastningsområdene vedtatt i kommunestyret 15.10.2003. Avlastningsområder er i Levanger kommune satt til Moan-området og Trekanten. Området på Rinnleiret er ikke definert som et avlastningsområde, slik at tiltaket er i strid med reguleringsplanens punkt 4.2 om at fylkesplanens til enhver tids bestemmelser for handel og service gjøres gjeldende. Etablering av varehandel som medfører hyppige kundebesøk vil ikke være i samsvar med reguleringsplanens punkt 4.2. Det er søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

#### Andre myndigheter:

I henhold til pbl. kapittel 19 skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, få muligheten til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, jfr. pbl. § 19-1 siste punktum. Saken ble derfor sendt på høring til berørte myndigheter.

#### Nord-Trøndelag Fylkeskommune hadde følgende merknader til søknaden:

*«Vi viser til forsendelse datert 3.11.2016 vedrørende søknad om dispensasjon fra reguleringsplan «Rinnleiret» med planident. L2005013, vedtatt 05.09.2007, i forbindelse med søknad om rammetillatelse til å oppføre varehus.*

*Det omsøkte tiltaket er i tråd med formålet i reguleringsplanen, kombinert formål offentlig bebyggelse/industri/forretning (OFI), men det er strid med Regionalpolitiske retningslinjer for lokalisering av kjøpesenter i Nord-Trøndelag. Dette forholdet understrekes ved at reguleringsbestemmelsenes § 4.2 slår fast at «... Fylkesplanens til enhver tids bestemmelser for handel og service gjøres gjeldende».*

#### Planfaglig uttalelse:

*De regionalpolitiske retningslinjene for lokalisering av kjøpesenter skal bidra til at byer og tettsteder styrkes og gjøres attraktive som viktige møtesteder for folk. Handel med trelast og andre byggevarer regnes som plass- og transportkrevende. Slik handel skal lokaliseres i avlastningsområder definert i kommuneplanens arealdel. Området på Rinnleiret er ikke definert som avlastningsområde i kommuneplanens arealdel for Levanger. En handelsetablering for plass- og transportkrevende varegrupper her vil dermed være i strid med de regionalpolitiske retningslinjene. Tiltaket er imidlertid ikke i strid med de nasjonale kjøpesenterbestemmelsene.*

*Saken er drøftet i Fylkesrådet. Etter en helhetlig vurdering vil ikke fylkeskommunen gå imot*

dispensasjonssøknaden, men frarår at den innvilges.

Kulturminnefaglig uttalelse:

Tomta grenser til Rinnleiret, en av de best bevarte kavalerileirene i Europa. Området har et sterkt vern, og leiren er et av de prioriterte områdene i Verneplan for kulturmiljø utarbeidet av

Fylkesmannen og fylkeskommunen. Mange av bygningene er fredet med hjemmel i kulturminneloven eller gjennom reguleringsplanen. Reguleringsplanen skal sørge for å ta vare på den helheten som de enkelte bygningene og andre elementer utgjør til sammen.

Som kulturminnemyndighet ser vi at etablering av forretning i området kan være vanskelig å forene med bevaring av kulturminneverdiene på Rinnleiret.

Oversendelsen fra kommunen belyser ikke hvilke konsekvenser forretningsetableringen vil ha for verneområdet og kulturverdiene på Rinnleiret.

Gir kommunen dispensasjon, ber vi om å få tilsendt byggesaken til kulturminnefaglig uttalelse og at oversendelsen inneholder endelige illustrasjoner som viser bygningens plassering på området, bygningen i forhold til omgivelser og øvrige bygninger, utforming av bygget og materialbruk.»

**Fylkesmannen i Nord-Trøndelag hadde følgende merknader til søknaden:**

**«Landbruksavdelingen og miljøvernavdelingen vil med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2014 gå i mot at det innvilges dispensasjon som omsøkt og ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken.**

Saken gjelder dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av forretningslokale på eiendommen gbnr 253/37 Rinnleiret i Levanger kommune. Varehuset skal være i én etasje, samt en mesaninetasje. Bygget skal inneholde butikklokaler og lagerrom og et overbygd utvendig lager. Totalt bebygd areal på eiendommen inkludert parkering er 2403 m<sup>2</sup>.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Rinnleiret» vedtatt 5.9.2007. Eiendommen er regulert til kombinert formål offentlig bebyggelse/industri/forretning.

Punkt 4.2 i bestemmelsene til reguleringsplanen lyder følgende:

«Innenfor området kan arealet oppdeles, seksjoneres eller fradeles etter de enkelte bedrifters virksomhet og behov. Området kan bebygges med bygning som inneholder kontorlokaler, industriell virksomhet og forretning.

Fylkesplanens til enhver tids bestemmelser for handel og service gjøres gjeldende.»

Kommunen viser i sitt oversendelsesbrev til Regional plan for arealbruk (Fylkesplanen) vedtatt 25.4.13, som skal legges til grunn for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i Nord-Trøndelag. Fylkesplanens punkt 2.7 inneholder «Regionalpolitiske retningslinjer for lokalisering av kjøpesenter i Nord-Trøndelag». I følge disse skal handel med plass- og transportkrevende varegrupper lokaliseres i avlastningsområder definert i kommuneplanens arealdel. Varegruppen «trelast og andre byggevarer» regnes inn her. For steder med sentrumsavgrensning og avlastningsområde(r) skal varehandel i prinsippet ikke lokaliseres

utenfor disse områdene, jfr. punkt 7.

For Levanger kommune er avlastningsområdene satt til Moan-området og Trekanten, jfr. vedtak i kommunestyret 15.10.03. I følge kommunens oversendelsesbrev er omsøkte område på Rinnleiret ikke definert som et avlastningsområde. Etablering av varehandel som medfører hyppige kundebesøk vil derved ikke være i samsvar med reguleringsplanens punkt 4.2. Det er søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

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

**Landbruksavdelingen og Miljøvernavdelingen:**

Hensikten og formålet med både de regionalpolitiske retningslinjene for lokalisering av kjøpesenter i Nord-Trøndelag og den nasjonale forskriften om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning.

Kommuneplanenes arealdeler for Levanger og Verdal kommuner, samt byplangrep lagt gjennom kommunedelplaner for Levanger sentrum og Verdal by, innebærer sentrumsavgrensinger som bygger opp under eksisterende sentrumskjerner. I tillegg er det avsatt avlastningsområder for plass- og transportkrevende som bygger opp under handelsområder beliggende like inntil sentrumsområdene. Dette er overordnede og store plangrep, godt i tråd med Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR BATP), samt Nasjonal jordvernstrategi.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til

grunn for all planlegging. I følge SPR skal planleggingen bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.

Videre er SPR tydelig på at rammer for utbyggingsmønster og transportsystem bør fastsettes i regionale planer i tråd med disse retningslinjene. Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag ivaretar dette ved å være tydelig på at handel med plass- og transportkrevende varegrupper skal lokaliseres i avlastningsområder definert i kommuneplanens arealdel.

Ivaretagelse av hensynet til klima gjennom oppfølging av bl.a. SPR BATP er også tydeliggjort gjennom rundskriv «T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis». Her heter det som følger:

«3.4 Klima

Innsigelse skal vurderes ved avvik fra Statlig planretningslinje for bolig, areal og transportplanlegging. Forhold som kan gi grunnlag for innsigelse kan være:

- At utbyggingsmønstre og transportsystemer ikke fremmer kompakte byer og

tettsteder med korte avstander mellom ulike gjøremål.

- At nye utbyggingsområder ikke styres mot sentrumsnære områder.
  - At det i regionale planer og kommuneplaner ikke er satt rammer for utbyggingsmønstre og transportsystemer i tråd med retningslinjen.
- (...))»

*En dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse i punkt 4.2 vil etter vår vurdering bryte med kommunedelplanene for området, en planlegging som har vært i tråd med SPR. En evt. dispensasjon her vil klart øke presset på tiliggende arealer, ikke minst mht areal- og transportkrevende handel. Området ligger midt mellom Levanger sentrum og Verdal sentrum, og med unntak av den delen av Rinnleiret som har vært brukt som leir/lagringsområde, er området preget av store sammenhengende landbruksområder. Dette er mht jordvern områder av klar regional og nasjonal verdi. En evt. dispensasjon som bryter med plangrepet lagt i overordnet plan mht avlastningscenter, er etter vår vurdering brudd med så overordnede og sentrale prinsipper for byutvikling at vi er kritisk til at saken i det hele tatt fremmes som en dispensasjonssak. Spørsmål om avlastningscenter er etter vår vurdering spørsmål som hører hjemme i kommuneplanens arealdel/kommunedelplan.*

*Landbruksavdelingen og miljøvernavdelingen vil med dette som bakgrunn **gå i mot** at det innvilges dispensasjon som omsøkt. Vi informerer om at et eventuelt dispensasjonsvedtak vil bli vurdert påklaget, og ber derfor om å bli orientert om vedtak i saken.*

#### **Kommunalavdelingen:**

*Samfunnssikkerhet: Fylkesmannen har merket seg at det i referatet fra forhåndskonferansen kommer frem at området ligger i område for 10-årsflom og at Byggesakskontoret vil komme tilbake til hvilken kotehøyde det må bygges på. Det er også konkludert med at det ikke er nødvendig med geotekniske undersøkelser på eiendommen. Fylkesmannen legger til grunn at kravene til tilstrekkelig sikkerhet iht. plan og bygningslovens § 28-1, jf. TEK 10 kap. 7 er oppfylt ved et evt. positivt dispensasjonsvedtak. Vi har ikke ytterligere merknader til saken.»*

#### **Statens Vegvesen har gitt følgende uttalelse i saken:**

*«Viser til oversendelse datert 3. november 2016.*

*Vi er forespurt om uttalelse til en søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av varehus på Rinnleiret i Levanger kommune.*

*Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Rinnleiret» vedtatt 2007. Eiendommen er regulert til kombinert formål offentlig bebyggelse/industri/forretning.*

*I planens reguleringsbestemmelser er det angitt at «Fylkesplanens til enhver tids bestemmelser for handel og service gjøres gjeldende.»*

*I fylkesplanen (Regional plan for arealbruk, Nord-Trøndelag) heter det at «Handel med plass- og transportkrevende varegrupper skal lokaliseres i avlastningsområder definert i kommuneplanens arealdel.»*

*Omsøkte tiltak som er et varehus med trelast og andre byggevarer, er i fylkesplanen spesifisert som plass- eller transportkrevende varegruppe.*

*I kommunedelplanen for Levanger kommune er Rinnleiret ikke definert som avlastningsområde. Tiltaket er dermed i strid med reguleringsplanbestemmelsen som angir at fylkesplanens bestemmelser om handel og service skal gjelde.*

*Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen, og det søkes samtidig om utvidet bruk av adkomst fra E6 og Fv. 133, samt at det søkes om oppføring av et skilttårn for virksomheten, utenfor byggegrense mot E6, helt i grensa mot E6.*

*Statens vegvesen uttaler seg som vegadministrasjon for riksveg på vegne av staten, som vegadministrasjon for fylkesveg på vegne av fylkeskommunen eller som sektoransvarlig på vegne av staten.*

***Vi har merknader både når det gjelder tiltakets plassering, og til utvidet bruk av kryss med E6 og fv. 133.***

*Tiltakets omsøkte plassering vil være i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og i strid med Regional plan for arealbruk/Fylkesplanen. Tiltaket vil skape et transportmønster som ikke er ønskelig hverken med tanke på klima- og miljø, trafikksikkerhet eller framkommelighet.*

*Tiltaket er med på å undergrave kommunens egen strategi om arealutvikling. Det vil også være i konflikt med nasjonale mål for samordnet areal- og transportplanlegging. Vi er opptatt av at det legges opp til et utbyggingsmønster som ivaretar og støtter opp under den nasjonale- og regionale areal- og transportpolitikken.*

*Statens Vegvesen jobber med planprosjekt for E6 som angår omsøkte tiltak. I planprogrammet for E6 Åsen – Mære er det synliggjort at ny fremtidig E6-trase kan bli liggende på samme sted som det nå søkes om oppføring av varehus. Endelig plassering av E6-trase vil bli avgjort når kommunedelplan E6 Åsen nord – Mule er ferdig, i 2020.*

*Statens Vegvesen legger spesielt vekt på hensynet til trafikken på, og langs veg. Strekningen forbi Rinnleiret er en av fylkets mest trafikkerte veger. Statens vegvesen har et pågående planarbeid lenger nord for Rinnleiret, ved Mulelia, der det planlegges tiltak med mål om å redusere antall konfliktpunkter og aktivitet ved siden av E6, på strekningen. Omsøkte tiltak vil medføre økt trafikk og aktivitet i krysset ved E6 og fv. 133, noe som ikke er en ønsket utvikling.*

*Søknad om avkjørsel behandles ikke samtidig med dispensasjonssaken, men må sendes Statens vegvesen som en egen søknad. Avkjørselssøknaden vil formelt måtte gjelde fv. 133, men vi vil se denne i sammenheng med økt trafikkbelastning i krysset E6/fv. 133.*

*Vi vil allerede nå signalisere at det ikke kan påregnes tillatelse til utvidet bruk avkjørsel fra fv. 133 på grunn av økt trafikk i eksisterende kryss E6/fv. 133.*

*Statens vegvesen, som statlig sektormyndighet for samordnet areal- og transportplanlegging og forvalter av riksvegnettet på vegne av staten, vil **gå imot** at det gis dispensasjon i denne saken.*

*Vi mener at en etablering av et varehus av denne typen ikke bør behandles som en dispensasjonssak, men som en reguleringsendring der blant annet nødvendige infrastrukturtiltak vurderes.»*

### Dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse som lyder følgende:  
Punkt 4.2 siste ledd: «Fylkesplanens til enhver tids bestemmelser for handel og service gjøres gjeldende.»

Søker har argumentert med følgende i sin dispensasjonssøknad:

#### **«Dispensasjon**

*Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse 4.2 i reguleringsplan for Rinnleiret. I denne bestemmelsen står det at Fylkesplanens til enhver tids bestemmelser for handel og service gjøres gjeldende. I gjeldende fylkesplan for regional plan for arealbruk står det under kapittel 2.7 og punkt 6 at «handel med plass- og transportkrevende varegrupper skal lokaliseres i avlastningsområder definert i Kommuneplanens arealdel». Avlastningsområde i Levanger kommune er Moan beliggende sør for Levanger sentrum. Dette området har ikke en egnet tomt for den virksomheten som er planlagt i dette tiltaket. Samtidig vil det være viktig at en slik virksomhet blir lagt ved en hovedveg, da dette er en transportskapende Varehandel. Virksomhetens kundegruppe vil være mellom Åsen og Røra, med hovedvekt i Levanger. Ved å legge virksomheten til Rinnleiret, vil dette være en egnet lokalisering i forhold til at den ligger omtrentlig midt i mellom den ovennevnte strekningen.*

#### **Konklusjon**

*Tiltaket på eiendommen Gnr 253 Bnr 37 er i samsvar med gjeldende reguleringsformål forretning. Adkomst til planlagt bygning vil skje fra eksisterende vegnett. Basert på de ovennevnte kriteriene søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 4.2 om lokalisering i avlastningsområde.»*

### **DISPENSASJONSVURDERINGEN**

I henhold til pbl. § 19-2, første ledd, kan kommunen gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) (ikke) blir vesentlig tilsidesatt» og at en samlet vurdering tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2, annet ledd. Begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2, andre ledd, tilsier at terskelen for dispensasjon skal være høy, noe som bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242-243. Planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og dispensasjoner bør som hovedregel unngås.

Dagens ordlyd i pbl. § 19-2 ble vedtatt med sikte på en innstramming av dispensasjonsadgangen. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. På den annen side understrekes det imidlertid i forarbeidene at man ved anvendelsen av litt eldre planer må se hen til en hensiktsmessig samfunnsutvikling. Reelle hensyn tilsier

også at man tolker disse planene med et visst skjønn, av hensyn til den samfunnsmessige utviklingen av gjeldende regelverk.

Det første spørsmålet blir om hensynet bak bestemmelsen blir «vesentlig tilsidesatt» som følge av dispensasjonen.

Hensyn bak bestemmelsen i reguleringsplanen om at «Fylkesplanens til enhver tids bestemmelser for handel og service gjøres gjeldende» er at man ved et tiltak, skal ta hensyn til regionalpolitiske retningslinjer som er utarbeidet for å bidra til at eksisterende byer og tettsteder styrkes og gjøres attraktive som viktige møtesteder for folk. Hensynene bak regionalpolitiske retningslinjer gitt i Fylkesplanen er å konsentrere detaljhandel og tjenester med høy besøksfrekvens og høy arbeidsplass tetthet til sentrumsområder med kollektivdekning og god tilgjengelighet for gående og syklende.

Videre er det et hensyn bak bestemmelsen at avlastningsområder vedtatt i kommunestyret skal benyttes. Et avlastningsområde er politisk forankret og er bestemt ut i fra dets plassering i forhold til bykjerne og tilgjengelighet for publikum. Når det gjelder et avlastningsområdes lokalisering, skal dette ligge i gang- og sykkelavstand fra sentrum, ha god tilgjengelighet for myke trafikanter og om mulig ha kollektivdekning, jfr. Fylkesplanen under regionalpolitiske retningslinjer for lokalisering av kjøpesenter i Nord-Trøndelag punkt 4. Det skal i tillegg være god adkomst fra hovedvegnettet til avlastnings- og bransjesenter.

Fylkesmannen har i sin uttalelse uttalt at «hensikten og formålet med de regionalpolitiske retningslinjene for lokalisering av kjøpesenter i Nord-Trøndelag og den nasjonale forskriften om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning.» Et avlastningsområde skal bidra til at varehandel skal lokaliseres på et sted der det er tilgjengelig for folk flest uavhengig av transportmiddel.

Lokaliseringen på Rinnleiret ligger ikke i en slik avstand til sentrum som nevnt ovenfor, og har ikke den tilgjengeligheten for publikum som kreves i et avlastningsområde. Dette er et moment som taler mot at det her skal gis dispensasjon.

Samtidig skal også statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legges til grunn for all planlegging jfr. «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» (heretter kalt SPR) fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014 jfr. pbl. § 6-2. Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet, jfr. SPR punkt 2. Planlegging skal etter SPR punkt 3 bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. SPR utgjør et overordnet rammeverk, og det skal ifølge SPR punkt 4.5 legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Kommunen vil være sentral i arbeidet med å finne gode løsninger for by- og tettstedsutvikling, i samarbeid med regionale og statlige myndigheter.

Samordnet areal- og transportplanlegging er også viktig som klimatiltak, dette finner man igjen i de regionalpolitiske retningslinjene der det skal søkes løsninger som bidrar til effektiv



arealbruk og miljøvennlig transportvalg, samt at avlastningsområder skal ha god tilgjengelighet for myke trafikanter og om mulig ha kollektivdekning.

Statens Vegvesen har i sin uttalelse lagt vekt på at tiltaket vil skape et transportmønster som ikke er ønskelig hverken med tanke på klima- og miljø, trafikkikkerhet eller framkommelighet, og viser til SPR. Statens vegvesen ytrer at de er opptatt av at det legges opp til et utbyggingsmønster som ivaretar og støtter opp under den nasjonale- og regionale areal- og transportpolitikken. Videre uttaler Statens vegvesen at de legger spesielt vekt på hensynet til trafikken på, og langs veg, og at «*Strekningen forbi Rinnleiret er en av fylkets mest trafikkerte veger. (...) Omsøkte tiltak vil medføre økt trafikk og aktivitet i krysset ved E6 og fv. 133, noe som ikke er en ønsket utvikling.*»

Nord-Trøndelag Fylkeskommune har uttalt at en varehandel som er i gruppen «*plass- eller transportkrevende*» vil være i strid med de regionalpolitiske retningslinjene. De har videre uttalt at tiltaket imidlertid ikke er i strid med de nasjonale kjøpesenterbestemmelsene. Saken er drøftet i Fylkesrådet, og fylkeskommunen går ikke imot, men frarår at dispensasjonssøknaden innvilges.

Søker har argumentert med at det ikke finnes egnet tomt for den virksomheten som er planlagt i dette tiltaket, på avlastningsområdet Moan. Søker påpeker samtidig viktigheten av at en slik virksomhet blir lagt ved en hovedveg, da dette er transportskapende varehandel. Kundegruppen vil være mellom Åsen og Røra med hovedvekt i Levanger, og ved å legge virksomheten til Rinnleiret, vil lokaliseringen være midt i mellom den nevnte strekningen.

Denne reguleringsplanen har blitt til gjennom en omfattende planprosess, der bruken av arealene i planforslaget har blitt gjenstand for en omfattende politisk prosess der også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Det var når denne reguleringsplanen ble til, meningen at det ikke skulle åpnes for detaljhandel her eller tjenester med høy besøksfrekvens.

Statens Vegvesen har også uttalt at «*en etablering av et varehus av denne typen ikke bør behandles som en dispensasjonssak, men som en reguleringsplanendring der blant annet nødvendige infrastrukturtiltak vurderes*». Kommunen støtter Statens vegvesens uttalelse, og påpeker at en byggevareforretning vil medføre vesentlig trafikkøkning i krysset mellom E6 og Fv.133, på en strekning som av Statens vegvesen allerede er karakterisert som «*en av fylkets mest trafikkerte veger*», der adkomst både fra Verdal og utkjøring mot Levanger vil være utfordrende med tanke på trafikkikkerheten. Det vil bli økt trafikk i form av hyppige kundebesøk, leverandører og ansatte m.v. Statens vegvesen uttaler også at de har «*et pågående planarbeid lenger nord for Rinnleiret, ved Mulelia, der det planlegges tiltak med mål om å redusere antall konfliktpunkter og aktivitet ved siden av E6, på strekningen*». Dette er moment som taler mot at det skal gis dispensasjon i dette tilfellet.

De regionalpolitiske retningslinjene skal etter punkt 9 være retningsgivende for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. De statlige planretningslinjene (SPR) skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging samt ved enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning. I tillegg skal det etter pbl. § 19-2 fjerde ledd, ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer, tillegges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Denne bestemmelsen skal hindre at dispensasjonsadgangen benyttes på en måte som undergraver

overordnede mål for arealpolitikk, jfr. Norsk Lovkommentar ved Øystein Nore Nyhus. Statlige planretningslinjer hjemlet i pbl. § 6-2 er videre i lovkommentaren nevnt som en sentral bestemmelse som overordnede mål for arealpolitikk.

Videre bør kommunen heller ikke dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden jfr. pbl. § 19-2 fjerde ledd. I denne saken har Statens vegvesen, som statlig sektormyndighet for samordnet areal- og transportplanlegging og forvalter av riksnettet på vegne av staten, uttalt at de vil gå imot at det gis dispensasjon i denne saken. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/landbruksavdelingen og miljøvernabdelingen vil med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i 2014 gå imot at det innvilges dispensasjon som omsøkt. Nord-Trøndelag Fylkeskommune har etter en helhetlig vurdering kommet til at de ikke går imot dispensasjonssøknaden, men frarår at den innvilges.

Etter en helhetsvurdering har kommunen kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanen blir «*vesentlig tilsidesatt*» som følge av at det gis dispensasjon i denne sak.

Kommunen ser det ikke nødvendig å vurdere dispensasjonssøknaden opp mot lovverkets siste vilkår om at fordelene må være klart større enn ulempene. Dette begrunnet i at vilkårene for dispensasjon er kumulative, dvs. at begge vilkår må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

#### **VEDTAK:**

Med hjemmel i pbl. § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av varehus. Begrunnelse og vurdering er gitt ovenfor.

#### **Merknader/orientering:**

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Med hilsen

Tone Tyholt  
*Jurist*

*Dokumentet er elektronisk godkjent, og har derfor ingen underskrift.*

#### **Kopi til:**

BERG EIENDOM AS	Moafjæra 14	7606	LEVANGER
GRANDE ENTREPRENØR AS	Neptunvegen 1	7652	VERDAL