



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen
Møtested: Formannskapssalen, Levanger rådhus
Dato: 11.04.2018
Tid: 13:00

Faste medlemmer er med dette innkalt til møtet. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, på tlf. 74 05 27 16, eller e-post: rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no
Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr	Innhold
PS 20/18	Valg til godkjenning/signering av protokoll
PS 21/18	Referatsaker PUK
PS 22/18	Detaljregulering Rognhaug
PS 23/18	Detaljregulering Østborg
PS 24/18	Detaljregulering for Kjønstadmarka etappe 3
PS 25/18	Kommunedelplan Levanger sentrum - ny behandling

Levanger, den 4. april 2018

sign.

Eva Høyem Anderssen
nestleder

PS 20/18 Valg til godkjenning/signering av protokoll**PS 21/18 Referatsaker PUK**

RS 147/18	Avslag - Søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNFR-formål for vesentlig endring av brygge - 5037/246/4 Sandvikvegen 385 - Raymond Molberg
RS 148/18	Godkjent - Søknad om dispensasjon for oppføring av uthus - 5037/233/9 Seiberget 118 - Arnt Ove Grønli
RS 149/18	Godkjent - Revidert søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - 5037/217/22 Frostavegen 172 - Marius Dolmen
RS 150/18	Vedtak - Deling av eiendommen 5037/253/29 Rinnleiret - Levanger kommune - Tilleggsareal til 5037/253/37 - Godkjent
RS 151/18	Søknad om bruksendring av kjellerrom - 5037/1/239 Nordsivegen 3 A - Elin B og Bård Thraning - Godkjent
RS 152/18	Forhåndsvarsel om søknadsplikt på reklameskilt 5037/233/12
RS 153/18	Forhåndsvarsel om pålegg om søknadsplikt, retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. 20-1 - Etablering av boenhet i kjeller uten tillatelse - 5037/315/68 Håkon den godes gate 33 - Arto AS
RS 154/18	Godkjent - Søknad om oppføring av uthus - 5037/232/178 Lofjordvegen 3 - Jørund Geving
RS 155/18	Søknad om tilbygg av veranda og garasje til bolighus - 5037/1/116 Eidsbotnvegen 21 - Trond Ove Tangen - Godkjent
RS 156/18	Søknad om midlertidig bruksendring av deler av barnehage til base for hjemmetjenesten - 5037/262/3 Mulelia 12 - Levanger kommune - godkjent.
RS 157/18	Søknad om oppføring av bolighus - 5037/223/63 Vollamarka 27 - Kristin og Magne Christiansen - Godkjent
RS 158/18	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for tilbygg til barnehage - 5037/207/105 Hammerøyvegen 4 - Bruse Barnehage SA
RS 159/18	Godkjent - Søknad om riving, bruksendring og tilbygg til bolighus - 5037/275/457 - Ludvig Bremers veg 1 - Hans Erik Nyberg
RS 160/18	Søknad om tilbygg til bolighus - 5037/275/64 Gamle Kongeveg 19 - Ketil Kirknes - Godkjent
RS 161/18	Søknad om oppføring av garasje - 5037/308/5 - Tingstadvegen 145 - Godkjent
RS 162/18	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse (IG1) for tilbygg til

	barnehage - 5037/207/105 Hammerøyvegen 4 - Bruse Barnehage SA
RS 163/18	Godkjent - Melding om endring av ansvarsrett fjerning av baldakin og maling av fasade - 5037/315/299 Sjøgata 2 B - Ullvaren AS/Borettslaget Sjøgata 2 B
RS 164/18	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg vkl. 3 - 5037/170/1 og 5037/170/2 - Terje Veie
RS 165/18	Søknad om tilbygg av veranda til hytte og oppføring av uthus - 5037/372/1/18 Heståsdalen - Arne Dag Pettersen- godkjent.
RS 166/18	Søknad om omdisponering av dyrkajord til adkomstveg og nytt bolighus - 5037/307/5 - Tømtevegen 417 - Odd Langeland - Godkjent
RS 167/18	Forhåndsvarsel om pålegg om søknadsplikt, retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - Etablering av boenhet i sokkel uten tillatelse - 5037/18/55 Hyllvegen 14 - Øyvind André Lie
RS 168/18	Godkjent - Søknad om endring av ansvarsrett - Oppføring av tilbygg til bolighus - 5037/312/40 Tingstadvegen 125 - Tina Larsen og Stian Sivertsen
RS 169/18	Søknad om oppføring av bolighus på tomt av 5037/332/1 Øvresflata 178 - May-Lis Sjøstad og Lars Forberg- Høring
RS 170/18	Godkjent - Søknad om oppføring av bolighus og forstøtningsmur - 5037/311/2 Koiadalen - Svein Erik Nordmark
RS 171/18	Vedtak - Deling av eiendommen 5037/229/3 Leangen vestre - Bård Olav Leangen - 3 hyttetomter Leangen hyttefelt - Godkjent
RS 172/18	Pålegg om retting - Forhold i strid med plan- og bygningsloven - 5037/243/20 Tomt nr. 36 - Torkild Reinertsen
RS 173/18	Jordlovsbehandling - deling av eiendommen 5037/159/2 Sjøgrenda 46 B - Pia Helen Hernes
RS 174/18	Godkjent - Søknad om endring av ansvarsrett for oppføring av enebolig - 5037/6/161 Reina 10 - Thomas Bratberg
RS 175/18	Vedtak - Deling av eiendommen 5037/2/227 Grindvegen 11 B - Kerstin og Otto Bull - Boligtomt - Godkjent
RS 176/18	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse (IG02) for tilbygg og ombygging av kommandantboligen - 5037/156/17 Falstadvegen 51 - Stiftelsen Falstadsenteret
RS 177/18	Godkjent - Søknad om tilbygg til driftsbygning - 5037/299/11 Nybrottsvegen 365 - Rune Fiborg
RS 178/18	Delvis innvilget - Krav om dekning av saksomkostninger - 5037/227/1 Hopla - Naust 46 og 47 - Svend Otto Søyseth
RS 179/18	Varsel om mulig omgjøring av vedtak - Tillatelse til oppføring av reklameskilt - 5037/233/12 Bergsvedalen 4 - Åsenfjord Eiendom

	AS/Frosta Fritid og Campingservice AS
RS 180/18	Delvis innvilget søknad om tilskudd til spesielle miljøtiltak i jordbruket på eiendommen Solberg østre 2 , gnr 217/15 i Levanger
RS 181/18	Delvis innvilget søknad om SMIL-tilskudd til utbedring av overflate- og drencvannsanlegg - 5037/31/2 Gruslina 83 - Johannes Håbrekke
RS 182/18	Søknad om tilbygg av vinterhage og balkong - 5037/275/895 Skolevegen 21 B - Espen Ingvar Leirset - Godkjent
RS 183/18	Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - Sti anlagt uten tillatelse - 5037/232/1 Lo - Lornts Asmund Hovdal
RS 184/18	Godkjent - Søknad om endring av gitt tillatelse og igangsettingstillatelse for oppføring av enebolig - 1719/7/88 Nordsivegen 314 - Kristin og Øystein Berg Winsnes
RS 185/18	Godkjent - Søknad om oppføring av redskapsbu - 5037/279/6 Okkenhaugvegen 258 - Tor Erik Ertzaas
RS 186/18	Forhåndsvarsel om søknadsplikt, retting og tvangsmulkt - Forhold i strid med plan- og bygningsloven - 5037/329/6 Stranden -Jens Eirik Ramstad og Lone Sletbakk Ramstad
RS 187/18	Søknad om riving av gammelt/oppføring av nytt fjøs - 5037/180/1 - Gamle E6 95 - Jon Anders Hammer - Godkjent
RS 188/18	Delvis innvilget - Krav om dekning av sakskostnader - Oppføring av uthus - 5037/332/41 Strandheim 39 - Ingunn Bjørgum og Steinar Thorsen
RS 189/18	Søknad om tilbygg til fritidsbolig - 5037/267/44 Børøyvegen 139 - Leif Gunnar Skjebred - Godkjent
RS 190/18	Vedtak etter plan- og bygningsloven - Deling av eiendommen 5037/159/2 Sjøgrenda 46 B - Pia Helen Hernes - Fradeling av tun - Godkjent
RS 191/18	Søknad om oppføring av bygning med 4 boenheter - 5037/4/60 Staupslia 34 - Stiklestad Eiendom AS - Godkjent
RS 192/18	Godkjent - Søknad om oppfylling/etablering av massedeponi - 5037/208/1 Husbygrenda 55 - Brynjar Aarnseth
RS 193/18	Søknad om oppføring av hytte - 5037/316/1/124 Vulusjøvegen 841 - Trygve Thurn-Paulsen - Godkjent
RS 194/18	Godkjent - Revidert søknad om tilbygg til hytte - 5037/316/1/158 Vulusjøvegen 633 - Geir Olav Jørstad
RS 195/18	Melding om endring av ansvarsrett - 5037/232/194 Sagtun 82 - Godkjent
RS 196/18	Søknad om tilbygg til hytte -5037/99/1/46 Tomtvassvegen 1045 - Jørund Hølaas - Godkjent



Levanger kommune

Sakspapir

Detaljregulering Rognhaug

Saksbehandler: Mona Saursaunet	Arkivref: 2018/5495 - /L2017003
E-post: mona.saursaunet@levanger.kommune.no	
Tlf.: 40 41 43 10	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen	11.04.2018	22/18

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Rognhaug legges frem for høring og offentlig ettersyn jfr Plan- og bygningsloven § 12-10.

Vedlegg:

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Rognhaug
- 2 Plankart Rognhaug
- 3 Planbestemmelser Rognhaug
- 4 Vedlegg 20 ROS analyse
- 5 Vedlegg 3 Illustrasjonsplan
- 6 Vedlegg 4 Volumstudie sol skygge
- 7 Vedlegg 19 Støyrapport med tiltak

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Forhåndsuttalelser

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Nordbohus AS er engasjert av Nordbohus Byggservice AS til å fremme detaljreguleringsforslag for eiendommen med gnr. 15 bnr. 3 som ligger i Alstadhaugvegen 65, vest for Levanger sentrum. Det søkes om fortetting til boligformål. Planforslaget legger opp til seks nye boenheter med tilhørende anlegg som garasjer, felles uteoppholdsareal og renovasjon.

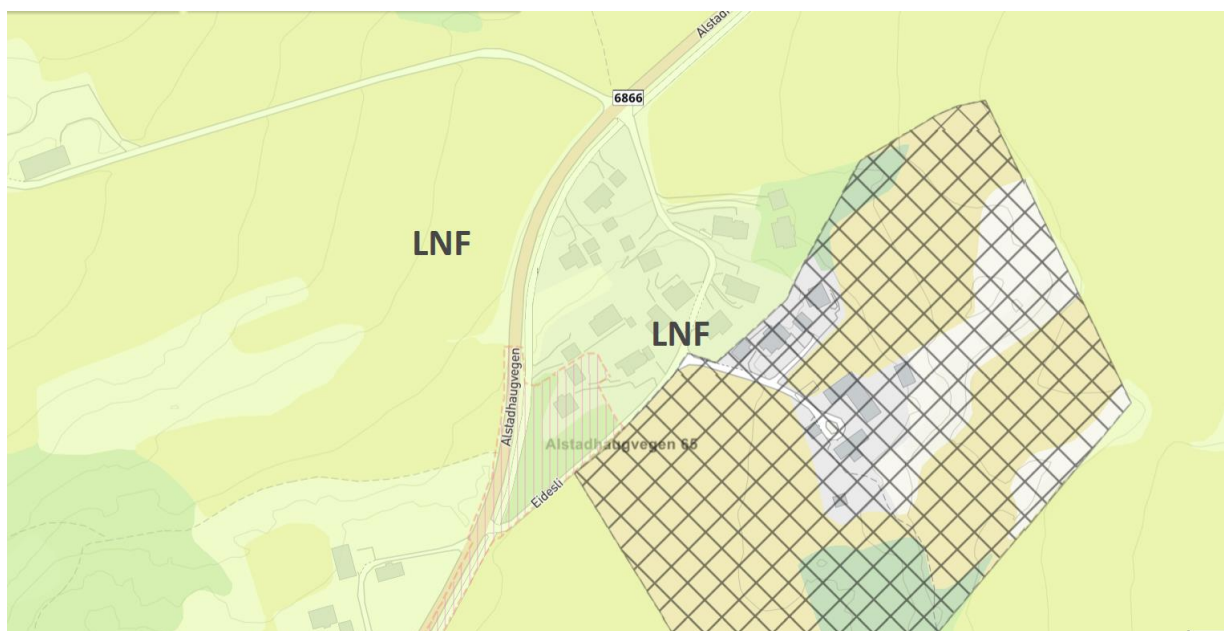
Planområdet

Området er på ca 2970 m² og er avgrenset av Alstadhaugvegen, adkomstveg til boligfeltet og tilliggende boligbebyggelse. Eiendommen er i dag bebygget med en eldre enebolig og en garasje, begge bygg forutsettes revet.

Planstatus

Eiendommen har i dag status som LNF i kommunedelplanen for Levanger sentrum

(2000) i likhet med resten av boligfeltet og kulturlandskapet som omkranser boligfeltet. Området er i dag benyttet som boligområde.



Da boligfeltet i realiteten er nåværende boligområde og ikke landbruksformål, er dette området foreslått som nåværende boligområde i ny (ikke vedtatt) kommunedelplan for Levanger sentrum som er under arbeid.

Planforslaget

Generelt

Planforslaget omfatter en fortetting av boligtomta i form av seks nye boenheter.

Planforslaget er ikke i samsvar med overordna kommunedelplan, men er i samsvar med forslag til ny kommunedelplan som er under arbeid.

Bebyggelsen

Det legges opp til konsentrert småhusbebyggelse som søkes tilpasset eksisterende bygningsmiljø. De seks boligene skal stå oppført parvis, slik at bebyggelsen deles opp i mindre enheter med luft imellom. Planbestemmelsene åpner for flere ulike taktyper, både flatt tak, pulttak, sakset pulttak og flatt tak.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Adkomstvegen er en privat boligveg som er dimensjonert for lav fart og er ikke en gjennomfartsåre. Adkomstpunktet er i planforslaget forskjøvet noe mot nord og fått ny geometrisk utforming i henhold til vegnormaler. Dette gir en mer oversiktlig situasjon ved utkjøring fra området. Frisiktlinjer er sikret.

Det er gang- og sykkelveg langs Alstadhaugvegen som er sammenhengende til sentrum og nærliggende skoler.

Parkering

Det skal være to parkeringsplasser per boenhet, hvorav én i carport eller garasje. Det skal være to sykkeloppstillingsplasser per boenhet.

Lek og uteopphold

Det er avsatt en godt skjermet lekeplass på 338 m² innerst på planområdet. Dette dekker opp kravene i kommuneplanen om småbarnslekeplass på minimum 150 m², og minimums uteoppholdsareal (MUA) på 50 m² per boenhet i planen. I tillegg vil det være mye grønt rundt bebyggelsen, bl.a. en gårds plass på vestspissen av planområdet.

Universell utforming og tilgjengelig boenhet

I omsøkte prosjekt er tanken at alle boligene skal få trinnfri adkomst og alle får besøksstandard. Alle utearealene vil være trinnfri og skal opparbeides med fokus på at det skal være lett å orientere seg. Alle boliger skal ha universelt utformet atkomst til felles uteoppholdsareal, parkering og lekeplass.

Støy

Det er støyutfordringer knyttet til fylkesvegen som passer ved siden av planområdet. Byggegrense er derfor satt til 15 m fra vegens senterlinje og det forutsettes tiltak mot støy for å oppnå tilfredsstillende støynivå på hele planområdet. Det er utarbeidet en støyrapport som plasserer deler av planområdet innenfor gul støysone. I rapporten er det foreslått lokale skjermingsforlag ved etablering av uteplass på bakkenivå og på balkong/terrasse over bakkenivå. Boligene får tilgang til stille side i fasade mot sørøst. For bolig 5 og 1 vil det kun være stille side i 1. etasje ved fasade i sørøst. Minst ett soverom i hver bolig må vende mot stille side. Det vil være behov for vinduer med lydreduksjon i enkelte oppholdsrom.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen plasserer fire forhold innenfor gul (middels) risikokategori. Dette er risikofaktorer som typisk kan forekomme i boligstrøk: støy, lukt fra landbruket, husbrann og trafikkulykke på veg. Under punkt om trafikkulykker/veg står det følgende: «Strekningen på FV119 ved siden av eiendommen er ulykkesbelastet. Det har vært 3 ulykker der.»

Kulturminner

Det ble gjennomført arkeologiske utgravninger sommeren 2017. Det ble gjort forenklet dispensasjonsbehandling på 6 strukturer, hvor de ble utgravd på stedet. Én struktur ble tolket som en kokegrop som er automatisk fredet. Etter den forenklete dispensasjonsbehandlingen kunne tiltaket gjennomføres som planlagt ut i fra en Fylkeskommunens vurdering. Utbygger forholder seg til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Eksisterende bolig på eiendommen forutsettes revet i planforslaget. Boligen er en gammel villa typisk for 1920-tallet som er lite vedlikeholdt. Bygningen er ikke SEFRAK-registrert eller underlagt noen form for vern. Ifølge byantikvaren i Levanger er villaen verdt å ta vare på og restaurere, men den er ikke unik og mye av husets originalitet har gått tapt.

Naturmangfold

Planforslaget vil ikke berøre temaet naturmangfold da planområdet i sin helhet er en bebygd boligtomt i dag.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Området skal tilknyttes eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger. I området er det fellesledning for overvann og spillvann. Det stilles derfor krav om lokal håndtering av overvann. Planområdet er ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Utbyggingsavtale

Det er aktuelt med utbyggingsavtale for å avklare ansvars- og kostnadsfordeling ved etablering av ny trykkforsterker. Tiltakshaver er bedt om å ta kontakt med kommunens tekniske etat for å starte forhandlinger om en utbyggingsavtale.

Planprosess

Medvirkning

Forhåndskonferanse ble avholdt 1.02.2017. Det ble varslet planoppstart den 28.02.2017.

I forbindelse med varsling av planoppstart mottok tiltakshaver fire forhåndsuttalelser fra offentlige etater og to høringsuttalelser fra naboer hvorav ett av dem var en felles uttalelse fra flere naboer i området.

Fylkesmannens landbruksavdeling var opptatt av at reguleringsplanarbeidet må vektlegge, og komme fram til hvordan en eventuell utvikling her kan foregå uten at dette vil innebære ytterligere press på dyrka jord i området. Landbruksavdelingen mener at bymessig fortetting inntil 7 forespeilete boenheter i et LNF-område vil kunne øke presset på tiliggende dyrka jord, og utbyggingsvolumet vil trolig også kreve forbedrede trafikale løsninger, bedre kryssutforming mv. som igjen vil kunne resultere i økt press på dyrka jord.

Fylkeskommunen krevde arkeologiske undersøkelser.

Statens Vegvesen skrev at de ikke ville tillate flere adkomster via gang- og sykkelvegen som går langs Astadhaugvegen. Hvis avkjørsel sør i planområdet skal brukes, må denne oppgraderes til vegnormalstandard med riktig siktforhold i henhold til krav.

Norges Vassdrags- og Energidirektorat hadde ingen konkrete innspill, men la ved en sjekklister for de ulike tema som ligger innenfor NVE's ansvarsområde.

Naboene var kritiske til fortetting da de hevder dette vil bryte med strøkets karakter med eneboliger og landlige omgivelser.

Vurdering:

Forholdet til overordna plan

Planforslaget samsvarer ikke med arealformålet i overordna kommunedelplan av år 2000 der formålet er Landbruk-, Natur- og Friluftsmål (LNF). Planforslaget stemmer derimot med faktisk arealbruk i området som jo er et boligfelt. Arealformålet er også i samsvar med forslag til ny kommunedelplan for Levanger sentrum som er under arbeid.

Tiltakshaver har i hovedsak forholdt seg til kommuneplanens bestemmelser for boligbebyggelse ved utarbeiding av planforslaget. Kommuneplanens arealdel brukes som

utgangspunkt da gjeldende kommunedelplan for Levanger sentrum av 2000 har lite utfyllende bestemmelser. Foreslått bebyggelse i planforslaget samsvarer godt med bestemmelsene i kommuneplanen og ny kommunedelplan som er under arbeid både når det gjelder arealutnyttelse, maks byggehøyde og utforming. Tiltakshaver fremmer imidlertid et planforslag med høyere maks gesimshøyde for flatt tak og saltak enn det ny kommunedelplan åpner for. Det regnes likevel at dette kan aksepteres da volumstudien med sol-/skyggeanalyse viser at det vil være tilfredsstillende solforhold på tomtene og at den nye bebyggelsen ikke vil forringe solforhold på eksisterende tomter.

Kjente problemstillinger

Kjente problemstillinger i planområdet ved boligfortetting er støy, trafikksikkerhet og tilpasning til eksisterende byggeskikk i boligfeltet.

Ved vedlagt støyutredning har tiltakshaver hensyntatt støy fra fylkesvegen.

Støyrapporten gjøre rede for hvilke tiltak som kan iverksettes. Støykartet viser at et lite hjørne av lekeplassen vil ligge i gul støysone, men dette mener administrasjonen kan aksepteres da området er såpass lite. Ut fra kartet ser det ut som ca. 300 m² av den 338 m² store lekeplassen er utenfor gul støysone, altså er kravet til MUA oppfylt av dette arealet.

Tiltakshaver har i dialog med Statens Vegvesen funnet frem til en adkomstløsning som forbedrer oversiktligheten og trafikksikkerheten i krysset med fylkesvegen. Planforslaget forutsetter at dagens krysspunkt flyttes noe lengre nord slik at adkomstvegen treffer mer vinkelrett på fylkesvegen. Denne løsningen medfører ikke omdisponering av dyrkajord. Statens vegvesen har i brev til tiltakshaver uttalt at det kan påregnes at en slik avkjørsel vil bli tillatt.

Tiltakshaver har tidligere i arbeidsprosessen forhørt seg med kommunen angående den fastsatte byggegrensa fra fylkesvegens senterlinje på 20 m. Kommunen kontaktet Vegvesenet for å avklare om denne byggegrensa kunne reduseres for å åpne for bedre arealutnyttelse på tomte. Rådgiver hos Vegvesenet svarte at ei byggegrens på 15 m fra senterlinja trolig kan aksepteres dersom tiltakshaver sikrer nødvendige tiltak mot støy i planforslaget. Planforslaget ble dermed utarbeidet med utgangspunkt i ei byggegrens fra fylkesvegen på 15 m.

Både Fylkesmannens landbruksavdeling og naboer i området har uttalt at bymessig fortetting slik forespeilet i forhåndsvarselet kan forringe områdets kvaliteter. Landbruksavdelingen la vekt på at en slik form for konsentrert bebyggelse vil kunne øke presset på tilliggende dyrka jord, og utbyggingsvolumet vil trolig også kreve forbedrede trafikale løsninger, bedre kryssutforming mv. som igjen vil kunne resultere i økt press på dyrka jord.

Med de planmessige grep som nå er tatt inn i planforslaget mener administrasjonen at planforslaget er godt tilpasset strøkets karakter. I dialog med tiltakshaver har man kommet frem til at en oppdeling av bebyggelsen i vertikaldelte tomannsboliger vil være en struktur som er bedre tilpasset området for øvrig sammenlignet med den opprinnelige mulighetsstudien som tok utgangspunkt i rekke-/kjedehus. Oppdelte enheter vil gi luft rundt bebyggelsen og gjøre at det ikke skiller seg vesentlig ut fra nabobebyggelsens

eneboligstruktur. Antall boenheter er også redusert fra 7 til 6. Fortetting i eksisterende boligområder er dessuten med på å nettopp redusere presset på dyrkajorda. Kommunens egen landbruksavdeling har i forbindelse med en intern høringsrunde skrevet et innspill som en kommentar til Fylkesmannens landbruksavdelings forhåndsuttalelse. Kommunens landbruksavdeling skrev at selv om planen innebærer en fortetting, kan de ikke se at dette er av en slik art at det belaster dyrkajord i området vesentlig.

Flere av naboene i området har uttalt at de er kritiske til fortettingsprosjektet. Dette begrunnes med at planforslaget bryter totalt med områdets strøk-karakter, og truer de unike landskapsverdiene. I tillegg ligger eiendommen midt i et av Levangers mest verdifulle friluftsliv- og rekreasjonsområder. Naboene konkluderer med at Levanger kommune må avvise planforslaget. Administrasjonen mener at fortetting i seg selv ikke vil true strøkets karakter, men det forutsettes at det nye prosjektet søkes tilpasset eksisterende bygningsskikk og struktur. I planforslaget for Rognhaug er det tatt grep som gjør at det nye prosjektet tilpasses eksisterende byggeskikk. Vi kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med hverken dyrkajord, kulturlandskapet eller friluftslivsområder. Planområdets plassering ved et populært friluftslivsområde må heller sies å være en fordel med tanke på bokvalitet og folkehelse.

Konklusjon

Forslag til detaljregulering for Rognhaug legges frem for høring og offentlig ettersyn jfr Plan- og bygningsloven § 12-10.



Levanger kommune

Sakspapir

Detaljregulering Østborg

Saksbehandler: Odin Magnus Johnson	Arkivref: 2018/7860 - /L2017001
E-post: odin.magnus.johnson@levanger.kommune.no	
Tlf.: 47 46 91 27	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen	11.04.2018	23/18

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering Østborg legges fram for høring og offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Planbestemmelser
- 3 Plankart
- 4 Geoteknisk rapport
- 5 ROS sjekklister
- 6 ROS-analyse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Utgangspunktet for planarbeidet er opparbeidelse av ny parkeringsplass i forbindelse med industri-lokalet til Ytterøy kylling AS ved Mule i Levanger kommune. Planområdet omfatter deler av eiendommen gnr. 264, bnr. 7, og områdets størrelse er angitt til 3,6 daa.

Det aktuelle området har fått betegnelsen «Ytterøykylling Mule». Området er i Kommuneplanens arealdel for Levanger kommune avsatt til LNFR-areal.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge området for parkeringsplass, som innebærer å omdisponere arealet fra LNFR-formål til parkeringsanlegg. Ytterøy Kylling AS ønsker å etablere en parkeringsplass for eksisterende virksomhet. Det har vist seg erfaringsmessig at området gir trafikkmessige utfordringer for tungtransport hvor områdets utforming og størrelse gjør det svært utfordrende å manøvrere for disse store kjøretøyene. I tillegg til flere ansatte, er det i dag få overskuddsplasser tilgjengelig på tomte.

Plankonsulenter for arbeidet er Arkplan AS.

Planområdet:

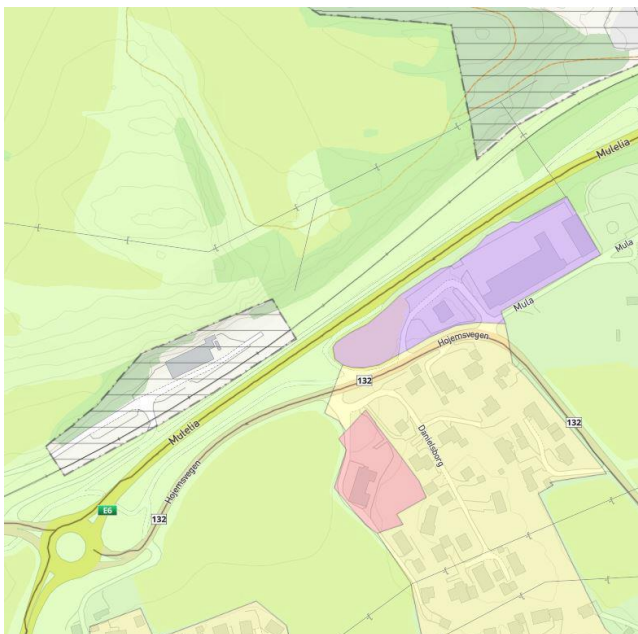
Planområdet ligger på Mule, i enden av Sætersmyra, omtrent 4,6 km øst for Levanger sentrum. Området ligger tilknyttet industriområde «Mule - Industrihall». Området ligger også i tilknytning til Jernbane og E6, sør for planområdet.



Planområdet omfatter deler av eiendom gnr. 264 bnr. 7, og dets størrelse er 3,6 daa. Området grenser til private eiendommer, bestående av utmark i nord og nordøst. Industriområde i vest og Jernbane i sør.

Planstatus:

Området omfattes av kommuneplanens arealdel for Levanger kommune, plan-id: L2008018. Formålet er i planen avsatt til LNFR-areal.



Området er avsatt som LNFR-areal i kommuneplanens arealdel for Levanger kommune.

Planforslaget samsvarer ikke med overordnet planer, som viser at området er avsatt til LNFR-formål. Tiltakshaver har i samarbeid med kommunen konkludert med at planen

ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2 annet ledd.

Planforslaget:

Hensikten med planarbeidet er anleggelse av ny parkeringsplass. Parkeringsplassen er et ønske fra Ytterøy Kylling AS for å bedre trafikkavviklingen i forbindelse med på- og avlastning fra tungtransportbiler til produksjonslokalet, i tillegg til flere parkeringsplasser for de ansatte ved fjærkreproduksjonen.

Planens avgrensning ble fastsatt i møte sammen med representanter fra Levanger kommune, Ytterøy Kylling AS i samråd med Innherred samkommunes planavdeling i møte desember 2016.

Arealet vil ikke være en utvidelse av drift for produksjonslokalet, slik at reguleringen ikke medfører til økt produksjonsaktivitet i området, og dermed heller ikke en trafikal økning.

Planavgrensningen er en parsell av eiendom gnr.264/bnr.7 som skal selges som tilleggsareal til Ytterøy Kylling AS gnr.264/bnr.15 og 27. Det vil i den forbindelse reguleres en ny eiendomsgrense.

Reguleringsformål:

Planområdet reguleres til *parkeringsanlegg (SPA)*:

Det er innregulert areal for parkering. Det er i den forbindelse utført en vurdering av områdestabiliteten i forbindelse med sikkerhet for egen grunn og stabilitet i forbindelse med tiltakets nærhet til jernbane. Byggegrense på 9 m fra nærmeste spors midtlinje. Høydeforskjell er under 2 m fra tiltak og spor.

Endelig prosjektering av parkeringsanlegget, herunder størrelse, avslutning/skjæring mot fjellside og jernbane, håndtering av overvann vil skje ved søknad om tiltak. Nødvendig sikringstiltak skal være dokumentert.

Hensynssone bevaring av naturmiljø (H560):

Med bakgrunn i pkt. 4.4 i planbeskrivelsen reguleres inn hensynssonen *bevaring av naturmiljø*.

Samlende konsekvenser av planforslaget:

Gjeldende planer:

Planforslaget samsvarer ikke med Kommuneplanenes arealdel for Levanger kommune, vedtatt 13.04.2011, avsatt til LNFR-formål.

Trafikksikkerhet:

Planforslaget vil ikke har innvirkning på trafikksikkerheten i området, da planlagt tiltak ikke medfører økt bruk eller aktivitet i området.

Barns interesser:

Planforslaget omfatter ingen områder som er naturlig for barn å oppholde seg.

Støy:

Området vil være støyutsatt fra kjente støykilder, E6 og jernbane, men vil ikke ha betydning for det planlagte tiltaket.

Forholdet til naturmangfold:

Det er registrert verdifull kulturmark i området, og blir beskrevet som naturtype «Hagemark» med verdikode B (Viktig). Området ligger i det nordvestre hjørnet, på det høyeste punktet i planområdet og vil ikke bli berørt av det planlagte tiltaket. Ut fra geoteknisk rapport vil heller ikke Hagemark-området bli berørt av rensk eller boltingsarbeid i forbindelse med sikringsarbeid av fjellet.

Det er lite sannsynlig av flere funn i området som ligger lavere i terrenget, da geologisk rapport indikerer på gjengrodd fyllmasser og kalkstein.

Det er ikke funnet registreringer utover det som er funnet i Naturbases av søk i Artsdatabanken eller Naturbasen i området. Tiltaket er vurdert til ikke å komme i konflikt med NML § 8-12. Se for øvrig punkt 4.4.

Kulturminner:

Det er ingen kjente kulturminne registreringer i planområdet. Det kan likevel være ukjente automatisk freda kulturminner i området eller inn mot planområdet. Dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdaget hittil ukjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kml § 8 annet ledd.

Landbruk:

Utbyggingen berører ikke dyrket mark eller areal som er egnet for nydyrking eller skogsdrift.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Sjekkliste for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn er gjennomgått.

Planprosess:

Medvirkning:

Planarbeidet er varslet i samsvar med plan- bygningslovens krav med annonsering i Trønder-Avisa og på kommunen sin hjemmeside den 05.01.17. Regionale myndigheter og lokale hørings-instanser ble varslet pr. e-post. Naboer og øvrige grunneiere ble tilskrevet med varsel om igangsettelse av planarbeid i brev datert 06.01.2017.

Innkomne innspill til oppstartvarsel:

Det kom inn 7 skriftlige uttalelser i forbindelse med varsling av igangsatt planarbeid. Uttalelsene er gjennomgått og i stor grad innarbeidet i planforslaget. Det kom inn 1 skriftlig uttalelse etter fristen.

Innkomne innspill til varsel om oppstart er gjengitt og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Vurdering:

Generelt:

Planforslaget gjør tilstrekkelig rede for hvordan arealet ønskes benyttes. Planen vil ikke åpne opp for noen ny bebyggelse eller noe som skulle tilsi økt produksjon på anlegget. Arealet ønskes regulert for bedre forholdene på stedet for på- og avlastning av varer for tungtrafikk, samt bedre parkeringsmulighetene for ansatte. Forslagsstiller opplyser at dette ikke vil medføre noen økt trafikkmengde over planovergangen.

Forhold til eksisterende plan:

Området omfattes i dag av kommuneplanens arealdel for Levanger kommune, plan-id: L2008018. Formålet er i planen satt til LNFR-areal. Detaljreguleringen vil ikke være i samsvar med formålet i eksisterende plan. I planbeskrivelsen er planforslaget vurdert opp mot LNFR-verdier og kommunen har ingen vesentlige innvendinger i forhold til vurderingene som er gjort.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at planforslaget sendes på høring og legges fram for offentlig ettersyn



Levanger kommune

Sakspapir

Detaljregulering for Kjønstadmarka etappe 3

Saksbehandler: Mona Saursaunet	Arkivref: 2018/5494 - /L2017011
E-post: mona.saursaunet@levanger.kommune.no	
Tlf.: 40 41 43 10	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen	11.04.2018	24/18

Rådmannens forslag til vedtak:

Detaljregulering for Kjønstadmarka etappe 3 legges frem for høring og offentlig ettersyn jfr. Plan- og bygningsloven § 12-10.

Før planforslaget legges ut på høring, skal ytterligere tre renovasjonsanlegg plasseres på plankartet slik vist i vedlagt skisse.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser
- 4 ROS-analyse
- 5 Vedlegg 20 - Skisse til plankart med avfallsstasjoner
- 6 Vedlegg 1 _VA-plankart
- 7 Vedlegg 2_NOTAT-VA02_OV250-beregning
- 8 Vedlegg 3_NOTAT-VA03_SP200-beregning
- 9 Vedlegg 4- Illustrasjonsplan 22.02.2018
- 10 Vedlegg 5_Dim.rapport og fordrøyning
- 11 Vedlegg 10 - snitt_A-A
- 12 Vedlegg 11 - snitt_B-B
- 13 Vedlegg 12 - Fjernvirkning
- 14 Vedlegg 13 - Solstudier
- 15 Vedlegg 15 - Trafikkprognose, 30.01.2018
- 16 Vedlegg 14 - Støyrapport, 19.02.2018
- 17 Vedlegg 16 - Notat veg, 21.02.2018
- 18 Vedlegg 17 - Geoteknisk notat, 16.02.2018
- 19 Vedlegg 18 - VA-rammeplan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Vedlegg 6-9: Varslingsbrev, kunngjøringsannonse og vedlegg til varslingsbrev.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planforslaget er innsendt av Tegn_3 AS, på vegne av Levanger kommune. Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbygging i Kjønstadmarka på Kjønstad i Levanger kommune. Planforslaget er en detaljregulering og utgjør den 3. av totalt 4 planlagte etapper i boligutbyggingen på Kjønstadmarka.

Planområdet

Planområdet ligger lengst nord på Levangerneset, nord for Levanger sentrum. Planområdet dekker felt B1-B6 i områdeplan for Kjønstadmarka etappe 2.

Planstatus

Planområdet er i kommunedelplan for Levanger sentrum avsatt framtidig boligområde. Gjeldende reguleringsplan er områdeplan for Kjønstadmarka etappe 2 L2012002, hvor felter som inngår i Kjønstadmarka etappe 3 forutsettes detaljert i en detaljreguleringsplan.

Planforslaget

Generelt

Planen er en videreføring av hovedkonseptet fra områdeplanen. De grønne forbindelsene bevares og sikrer god tilkomst til friområdene som ligger rundt planområdet. Levanger kommune opplever, i dag, en begrenset tilgang på eneboligtomter. Planforslaget vil dekke opp for deler av denne etterspørselen og samtidig tilby flere boligtyper som vil dekke et bredere spekter av kjøpere. Planforslaget legger opp til et minimum antall boliger på 155, fordelt på 24 eneboliger, 2 tomannsboliger med totalt fire enheter, 15 rekkehus eller eneboliger i kjede og 122 leiligheter. Så langt krav til maks % BYA, uteareal, parkering, m.m. tilfredsstilles vil det være tillatt å bygge mer enn minimum antall boenheter i hvert boligfelt.

Bebyggelsen

Området planlegges utbygd med en blanding av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus/eneboliger i kjede og lavblokker. Maksimal tillatt utnyttingsgrad (maks % BYA) varierer noe mellom de ulike feltene, men ligger mellom 35 % og 40 %. For å sikre godt dagslys i leiligheten tillates ikke leiligheter i lavblokk med ensidig orientering, det vil si med mulighet for vindu kun mot en side.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Biladkomst til boligfeltet er Kjønstadvegen. Det er ikke mulig å kjøre til boligfeltet via Nordsivegen. Dette er gjort slik for å fordele trafikken som går til de ulike boligområdene på Nesset og hindre gjennomkjøring. Kommunen er i gang med å planlegge sammenhengende gang- og sykkelveg fra Kjønstadmarka langsmed Nordisvegen frem til sentrum. I dag er det gang- og sykkelveg fra Kjønstadmarka til Nesheim-skolen og sentrum via Kjønstadvegen og Gjemblevegen.

Parkering

Planforslaget følger parkeringskravet i bestemmelsene til ny kommunedelplan for Levanger sentrum som er under arbeid. For eneboliger og tomannsbolig er parkeringsdekningen 2 biler per boenhet. For rekkehus er det 1,5 biler per boenhet, for

lavblokk er det 1,2 biler per boenhet, og for hybler er det 1,0 biler per boenhet. For lavblokker, BBB1- 9, skal det settes av 1,5 plasser for sykkel per 100 m² BRA.

Lek og uteopphold

Planforslaget gir gode muligheter for uteopphold og lek. I områdeplanen for Kjønstadmarka er det sikret en stor kvartalslekeplass med ballplass som er innenfor 250 m i luftlinje fra de fleste av boligene i Kjønstadmarka etappe 3. Det er også et stort offentlig friområde i områdeplanen sør for planområdet som består av skog, turveger og naturlekeplasser. Strategisk plassering av grønne strukturer og turveger skaper god tilgang til nærmarka. Det legges til rette for fire småbarnslekeplasser på minimum 150 m² innenfor planområdet. Disse er plassert slik at nesten alle boligene vil ligge innenfor en avstand på ca. 100 m. Noen av boligene (deler av BBB1, BFS1, BKS1, og BFS6) ligger noen få meter lenger unna enn dette. Innenfor bebyggelsesformål for lavblokk skal i tillegg internt felles uteoppholdsareal opparbeides slik at det tilfredsstiller krav til minimum 35 m² per boenhet.

Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Uteområder og anlegg planlegges ut fra prinsipper om universell utforming. Universell utforming ivaretas ut over dette av teknisk forskrift. Alle lavblokkene i planen er på 3 etg. eller mer. Det vil dermed være krav om at disse skal ha heis, og at alle boenheter over 50 m² BRA (og 50 % av eventuelle boenheter under 50 m² BRA) skal oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet. I tillegg vil enebolig med inngangsparti i hovedplan være godt egnet til å ha alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, og vil i så fall også utløse krav om tilgjengelig boenhet.

Kjønstadmarka etappe 2 stiller krav om at områder skal være tilgjengelige og brukelige for orienterings- og bevegelseshemmede, og at minimum 30 % av boligene i hvert delfelt med plankrav skal oppføres som tilgjengelig boenhet.

Støy

I forbindelse med Kjønstadmarka etappe 2 har ÅF Engineering laget en støyrapport, datert 19.02.2018. Denne beregningen viser områder langs Nordsivegen, Kjønstadmarka (spesielt før planområdet og ved inngangen til dette), samt ved en internveg (o_SV2) med støy nivå fra veg på 55-65 dBA, dvs. gul støysone. I følge retningslinjen kan bebyggelse med støyfølsomme bruksformål, inkludert bolig oppføres i denne sonen dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 eller nyere, gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for felt BBB1, BBB3, BBB4 og BFS1.

I felt BBB1, BBB3, BBB4 og BFS1 skal alle boenheter ha tilgang til en stille side, der støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles. I disse feltene skal minimum 75 % av uteoppholdsareal tilfredsstille støygrensene i tabell 3. I tillegg skal hver boenhet ha minimum 50 % av oppholdsrom og minimum ett soverom med vindusfasade mot stille side der støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko i forbindelse med tiltaket vil i første rekke knytte seg til: trafikkforhold og trafikkikkerhet, trafikkstøy, anleggsfase, fallrisiko ved vegskjæring, og grunnforhold.

Dette er nærmere utdypet i ROS-analysen.

Kulturminner

Det er registrert automatisk fredede kulturminner innenfor tre områder innenfor planområdet. Alle de tre områdene er ifølge Kulturminnesøk rester etter bosetninger, datert bronsealder – jernalder. Områdeplanen stiller krav om at det skal foretas arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredede kulturminner, id 100554 og 100659, innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 i områdeplanen. Bestemmelsesområde #1 og #2 i områdeplanen opprettholdes i planforslaget, med krav om utgraving og registrering før opparbeidelse innenfor områdene. Det automatisk fredede kulturminnet id 100771 er frigitt, og kan ifølge områdeplanen fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Naturmangfold

Sør for planområdet er det registrert et område med naturtype gammel fattig edellauvskog, og verdivurdering viktig. Sørøst for planområdet er det registrert et område med naturtype naturbeitemark, og verdivurdering svært viktig. Planen kommer ikke i konflikt med disse områdene. I skogsområdet sør for planområdet er det også registrert arter med særlig stor forvaltningsinteresse (bjørkefink, gråtrost og skarmarikåpe) (kilde: Miljødirektoratet), samt flere arter som er vurdert som nær truet i Rødlista (Kilde: artsdatabanken). En stor del av dette skogområdet skal bestå, og er i områdeplanen avklart som offentlig friområde, delvis med hensynssone for bevaring av naturmiljø. Da planområdet allerede er avklart i gjeldende områdeplan regnes kunnskapsgrunnlaget å være vurdert i tidligere planprosesser. Planområdet er i dag dyrket mark.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Det er laget en overordnet plan for vann og avløp som følger planforslaget. Boligene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett i Nordsivegen. Overvannsledning i området foreslås byttet ut med en ledning med større kapasitet (OV 350-ledning).

Området ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i dag. Lavblokkene vil tilrettelegges for vannbåren varme, dersom dette blir aktuelt i fremtiden.

Renovasjon

Det skal være fem nedgravde renovasjonsanlegg spredt utover planområdet. Disse skal plasseres slik vist i vedlagt skisse for renovasjonsanlegg. Plankartet skal oppdateres før planforslaget sendes ut på høring.

Utbyggingsavtale

Kommunen selv er tiltakshaver, så utbyggingsavtale er ikke aktuelt.

Grunnforhold

Det ble gjennomført grunnundersøkelser i området i forbindelse med utarbeiding av Kjønstadmarka etappe 2, og det ble ikke funnet kvikkleire hverken i faresone 884 eller i resten av området for Kjønstadmarka etappe 2. Det anses dermed ikke å være fare for kvikkleireskred innenfor planområdet. ÅF Engineering har utført ny geoteknisk vurdering i forbindelse med planforslaget. Stabilitetsanalyser av området viser at

stabiliteten for planområdet er ivaretatt med en ekstra terrengbelastning på 100 kPa fra utbyggingstiltak på eksisterende terreng. Rapporten konkluderer at det er behov for geoteknisk prosjektering for de enkelte tiltakene innenfor områdeplanen, som veg- og boligbygging. Med bakgrunn i dette stiller områdeplanen krav om at geoteknisk vurdering skal utføres for alle søknadspliktige byggetiltak i området.

Planprosess

Medvirkning

Annonse med kunngjøring av igangsatt regulering sto i Innherred og i Trønder-Avisa 01.07.2017. Varsel om planoppstart ble sendt 30.06.2017 til nærmeste berørte naboer, relevante offentlige/private etater og andre interessenter. Det ble i tillegg sendt nytt begrenset varsel om planoppstart 18.10.2017 for å varsle at barnehageformål vil inngå i planforslaget. Løsningen med barnehage ble senere trukket.

Det kom inn sju innspill fra berørte naboer, relevante offentlige/private etater og andre interessenter etter kunngjøring og varsel om igangsatt regulering sendt 30.06.2017. Disse er oppsummert i Tabell 2 i planbeskrivelsen.

Vurdering:

Forholdet til overordna kommunedelplan og gjeldende områdeplan:

Planforslaget er stort sett i samsvar med både overordna kommunedelplan og gjeldende områdeplan.

Forholdet til overordna føringer

Det er søkt å oppnå en god balanse mellom høy boligtetthet og et bredt tilbud av ulike boligtyper som vil dekke et bredere spekter av kjøpere. Planforslaget legger til rette for minimum 155 boenheter, noe som tilsvarer 3,7 boenheter per dekar boligareal avsatt i områdeplanen som dekkes av planområdet for Kjønstadmarka etappe 3. Dette svarer godt til Fylkesmannens landbruksavdelings anbefaling i forhåndsuttalelsen om at ambisjonen bør være minst 3 boenheter per dekar.

Planarbeidet har hensyntatt Statlige planretningslinjer for samlet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP 2014) ved å sikre høy utnyttingsgrad og tilrettelegge for sykkel og gange. Grønne korridorer vil også sikre nabolagets og allmennhetens tilgang til turområdet i nærmarka sør for planområdet.

Barn og unges interesser

Bestemmelsene i kommuneplanen og ny kommunedelplan som er under arbeid stiller krav til minimum 50 m² felles eller offentlig uteoppholdsareal per boenhet i planen og krav om småbarnslekeplass på minimum 150 m² innen en avstand på 100 m. I tillegg skal boligområder med 25 eller flere enheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på minimum 1,5 dekar. Boligområder med 100 eller flere boligenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt på minimum 1,5 dekar.

I planbeskrivelsen er det gjort rede for hvordan planforslaget oppfyller disse kravene. Som figur 24 viser er det noen av boligene i planforslaget som vi falle noe utenfor kravet til minsteavstand til lekeområder, men det er ikke snakk om vesentlig avvik så dette

regnes som uproblematisk. I tillegg er boligene sikret god tilgang til nærmarka sør for planområdet ved at det er lagt inn grønnstrukturer og turveger som binder områdene sammen.



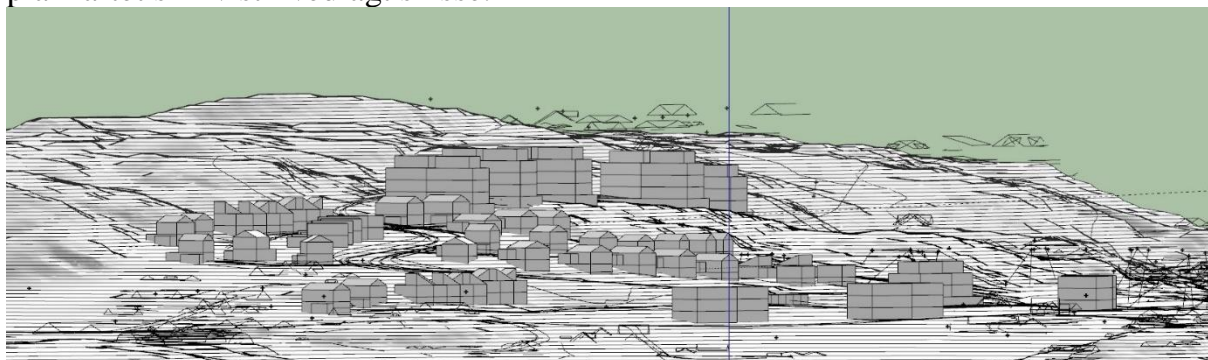
Renovasjonsanlegg

Det skal tilrettelegges for fem nedgravde renovasjonsanlegg som skal være jevnt fordelt utover planområdet. I tidligere utkast til planforslag var det skissert med kun to, men på grunn av at kommunen ønsker at det skal være maks ~100 m avstand mellom bolig og renovasjonsanlegg økes antall anlegg til fem før planforslaget sendes ut på høring. Vedlagt skisse viser hvordan disse skal plasseres. Av vedlagt skisse går det også frem hvordan en snuhammer skal plasseres. Før plankartet sendes ut på høring skal plankartet oppdateres iht. skissert løsning for renovasjonsanlegg.

Konklusjon

Detaljregulering for Kjønstadmarka etappe 3 legges frem for høring og offentlig ettersyn jfr. Plan- og bygningsloven § 12-10.

Før planforslaget legges ut på høring, skal ytterligere tre renovasjonsanlegg plasseres på plankartet slik vist i vedlagt skisse.





Levanger kommune

Sakspapir

Kommunedelplan Levanger sentrum - ny behandling

Saksbehandler: Per Anders Røstad	Arkivref: 2018/7299 - /143
E-post: per.anders.rostad@levanger.kommune.no	
Tlf.: 95 10 01 41	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen	11.04.2018	25/18

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-14 vedtas at forslag til kommunedelplan for Levanger sentrum 2017-2030, datert 01.03.2018, legges fram for høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 01.03.2018
2. Plankart datert 01.03.2018
3. Reguleringsbestemmelser datert 01.03.2018
4. Rapport fortettpotensiale i Levanger sentrum
5. Rapport behovet for næringsareal i Levanger sentrum
6. Innspill fra Berg Eiendom AS vedrørende behov for næringsareal i tilknytning til Moan
7. Rapport avlastningsveg øst - konsekvenser for trafikk og dyrkamark
8. Notat avlastningsveg Sundet

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Planprogram, vedtatt 26.02.2014

Saksopplysninger:

Forslag til ny kommunedelplan for Levanger sentrum ble sendt vedtatt sendt på høring av PUK den 3/5 2017. Høringsperioden strakte seg til over sommeren 2017.

I løpet av høringsperioden kom det inn 30 høringsuttalelser til saken. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Nord-Trøndelag fylkeskommune hadde begge innsigelse til planforslaget. Hovedtrekkene i innsigelsene er gjengitt nedenfor og kommentert:

Fra Fylkesmannens miljøvernavdeling:

- Støy
 - manglende støysonekart som viser samlet støybelastning i planområdet.
 - at avvikssoner ikke er behandlet og begrunnet på en forsvarlig måte.
 - at planlagt arealbruk avviker fra anbefalingene i retningslinjen uten at årsakene til avviket er grunnlagt og tilstrekkelig dokumentert.

Kommentar:

Det er utarbeidet støysonkart for vegtrafikkstøy fra E6 og fylkesvegene gjennom planområdet. Disse er nå hensyntatt i planforslaget, og det er sikret i bestemmelsene at det ikke skal tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk innenfor rød støyson (pkt 1.7.1). Ellers er det viktig å presisere at støybilde og støykart er dynamiske kartdata som vil endres i løpet av planperioden. Det vil derfor være feil å ta inn dagens støysoner som en hensynsone i plankartet, da mener vi at det er riktigere å henvise i planen til enhver tids gjeldende støykart.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) er lagt til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk og for støyende virksomhet. Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer.

- Biologisk mangfold
 - Krav om mer detaljert konsekvensutredning av konsekvenser for biologisk mangfold til utbyggingsområdene B7 Vassdalen og B16 Matbergfeltet

Kommentar:

Utbyggingsområde B7 er tatt ut av planen og foreslås regulert tilbake til LNF. Kravet om mer detaljerte konsekvensutredninger for biologisk mangfold er tatt inn i reguleringsbestemmelsenes pkt 2.3.10 for B 16.

Fra Fylkesmannens landbruksavdeling:

- Fortettings- og transformasjonspotensialet må utredes

Kommentar:

Det er utarbeidet 2 nye rapporter som nå følger planforslaget. Den ene omhandler fortettingspotensialet i eksisterende boligområder, mens den andre omhandler behovet for næringsareal. Begge rapportene er vedlagt planforslaget og omtalt i den reviderte planbeskrivelsen.

- Det må klargjøres hvor mye som allerede er planavklart

Kommentar:

I kapittel 2.3.1 i planbeskrivelsen, som omhandler behovet for boligområder, er planavklarte områder listet opp og kommentert.

- Langsiktig grense mellom sentrum og de store sammenhengende jordbruksområdene må fastlegges

Kommentar:

Landbruksavdelingen har frafalt dette kravet. Planforslaget inneholder derfor ingen langsiktig jordverngrense.

- Utnytting for byggeområder for boliger minst må legges på linje med føringer gitt i Regional plan for arealbruk.

Kommentar:

Kravet til utnytting er justert opp for å være i tråd med føringene i regional plan for arealbruk (se reguleringsbestemmelsene pkt. 1.6.3).

- Innsigelse til ytterligere arealkrevende handel på dyrka jord i tilknytning til Moan-området (BKB4, BF3 og BF4)

Kommentar:

Områdene med utbyggingsareal på dyrkajord på Moan er i det nye planforslaget redusert vesentlig. BF3 foreslås tatt ut av planen og området reguleres til LNF. Det settes strengere krav til utnyttelsen av områdene som foreslås omdisponert (minimum 50 % BYA). Hvis vi ser utviklingen av handelsvirksomheten på Moan over tid mener vi at det vil være behov for mer areal også i fremtiden. Våre utredninger viser også at næringsaktørene mener at det er behov for utvikling av mer næringsareal i Levanger. Vi mener derfor at det er et riktig plangrep å utvikle handel- og næring rundt dagens etableringer på Moan fremfor å åpne nye områder for handelsvirksomhet, og foreslår derfor en utvidelse av områdene avsatt til dette i planforslaget. Utvidelsen forbeholdes plasskrevende varehandel, som det er mest behov for.

Fra Nord Trøndelag fylkeskommune:

- Nasjonal jordvernstrategi og regional arealpolitikk
 - Fylkesrådet ønsker en grundigere gjennomgang av arealbehov og en vurdering av alternativer som økt utnytting av allerede utbygde områder.

Kommentar:

Det er utarbeidet 2 nye rapporter som nå følger planforslaget. Den ene omhandler fortetningspotensialet i eksisterende boligområder, mens den andre omhandler behovet for næringsareal. Begge rapportene er vedlagt planforslaget og omtalt i den reviderte planbeskrivelsen.

- Byspredning, utflytting av sentrumsfunksjoner
 - Planforslaget åpner for byspredning ved at det tillates alle typer sentrumsfunksjoner over et 3 km langt areal som strekker seg fra Moan til Havna.
 - Bryter med intensjonene i fredningen av Levanger som kulturmiljø.
 - Fylkesrådet mener at kommunedelplanen i sterkere grad må understøtte fredningsarbeidet ved å styre virksomheter og aktivitet som kan etableres i bykjernen dit.

Kommentar:

Det reviderte planforslaget begrenser noen funksjoner på havna og på Moan. Dette er med tanke på å hindre at sentrale sentrumsfunksjoner blir flyttet ut fra «trehusbyen». Vi er enige om at bykjernen bør få sin plass i forhold til fremtidig vekst på Levanger, men etter vår vurdering oppnås dette ikke ved å sette strenge begrensninger på utviklingen på havna og på Moan. Trehusbyen må utvikles sin egen arena, basert på sine sterke sider

med unikt trehusmiljø. Den type moderne handelssenter som det er etablert på Moan vil aldri kunne etableres i trehusbyen uten at det går ut over fredningsverdiene byen har. Et kulturmiljø vil alltid være i forandring, og det vil det også være fremover. Fortidens kulturmiljø kommer aldri tilbake. Det vil være viktig å være realistiske i forhold til hva trehusbyen skal være i fremtiden. Dette er et viktig og spennende arbeid hvor både kommunen og fylkeskommunen har felles interesser, og kan jobbe sammen om for å finne den beste fremtidige løsningen.

Vurdering:

Det nye planforslaget imøtekommer mange av de punktene som fylkesetatene hadde innsigelse til. Etter vår vurdering er innholdet i planforslaget nå bedre begrunnet, og konflikten i forhold til jordverninteressene er mindre. Vi har vært i dialog med fylkesetatene i prosessen og vet at det, særlig i forhold til jordverninteressene, fortsatt vil være interessekonflikter i forslaget.

Vi mener imidlertid at det er viktig og riktig å gi rom for vekst. En forutsetning for at et tettsted skal være attraktivt og oppleve vekst er at det er tilstrekkelig med utbyggingsarealer. Hvis det ønskes å tilrettelegge for vekst og attraktivitet, kan vi ikke se bort fra at det på sikt vil være behov for mer utbyggingsareal.

Selv om det i stor grad berører jordverninteressene, mener vi det vil være et riktig plangrep å utvikle handel- og næring rundt dagens etableringer på Moan fremfor å åpne nye områder for handelsvirksomhet, og foreslår derfor en utvidelse av områdene avsatt til dette i planforslaget. Dette vil styrke dagens etableringer, som er regionalt viktige, og gi rom for nødvendige fremtidige utvidelser. Derfor er utvidelsen på Moan med i planforslaget som et avlastningsområde. Det er etter vår mening ikke funnet noen andre lokaliseringer som er bedre og gir mindre konflikter med jordvernet på sikt.

I og med at det er store endringer i planforslaget, og at det foreligger utvidet utredningsmateriale, legges det opp til ny offentlig høring i saken.

Det vises til vedlagte planbeskrivelse med konsekvensutredninger for detaljert beskrivelse av planforslaget.

Rådmannen tilrår at planforslaget legges fram for høring og offentlig ettersyn.