



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Kommunestyre
Møtested: Kommunestyresalen, Levanger rådhus
Dato: 20.06.2018
Tid: 17:00

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

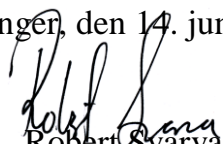
Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr	Innhold
PS 41/18	Byggeskikkpris for Levanger kommune - endring av statutter
PS 42/18	Innbyggerforslag iht kommuneloven kap 6 A, § 39 a - Oppreisning for feilvurdering og plassering av Torbjørn Skårstad
PS 43/18	Detaljregulering Stokkberget B2
PS 44/18	Detaljregulering Rognhaug
PS 45/18	Detaljregulering Kjønstadmarka etappe 3
PS 46/18	Spillemidler til kulturbygg - prioritering av søknader 2018
PS 47/18	Ny etisk plattform for ansatte og folkevalgte i Levanger kommune
FO 24/18	Interpellasjon fra Ina Helen Kollerud Pedersen (AP) - Flerbrukshall på Nesset
FO 25/18	Interpellasjon fra Khalil Obeed (AP) - Kommunale helsetjenester
FO 26/18	Interpellasjon fra Khalil Obeed (AP) - Hvordan holde budsjettet?
FO 27/18	Spørsmål fra Janne K. Jørstad Larsen (FRP) - Ansiktstildekking
FO 28/18	Interpellasjon fra Jostein Trøite (SV) - Jordvern i Levanger

Orienteringer:

- Familiens hus – status prosjekt v/Gro-Eline Almo

Levanger, den 14. juni 2018


Robert Svarva
ordfører

**Levanger kommune****Sakspapir*****Byggeskikkpris for Levanger kommune - endring av statutter***

Saksbehandler: Tove Nordgaard	Arkivref: 2018/5457 - /
E-post: tove.nordgaard@levanger.kommune.no	
Tlf.:	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen	14.03.2018	19/18
Kommunestyre	20.06.2018	41/18

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 14.03.2018**Forslag i møte:**

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:Reviderte statutter for [Byggeskikkpris](#) i Levanger kommune vedtas.**Rådmannens forslag til innstilling:**Reviderte statutter for [Byggeskikkpris](#) i Levanger kommune vedtas.**Hjemmel/bakgrunn for saken:**

PUK sak 5/18

Vedlegg:

1 Revidert forslag Statutter Byggeskikkpris 06.03.18

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Viser til PUK sak 5/18. Følgende vedtak ble fattet:

«Saken sendes tilbake til administrasjonen med følgende endring:

- 1. Nominasjonskomiteen ledes av PUKs leder – for øvrig består nominasjonskomiteen av de foreslåtte*
- 2. Administrasjonen utarbeider kriterier som tas inn i statuttene som et eget punkt.»*

Vurdering:

Forslaget til reviderte statutter er omarbeidet i henhold til vedtaket i PUK sak 5/18.



Levanger kommune

Sakspapir

Innbyggerforslag iht kommuneloven kap 6 A, § 39 a - Oppreisning for feilvurdering og plassering av Torbjørn Skårstad

Saksbehandler: Ingrid Juberg Moe	Arkivref: 2018/5528 - /000
E-post: ingrid.juberg.moe@levanger.kommune.no	
Tlf.: 95 15 11 46	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Formannskap	13.06.2018	62/18
Kommunestyre	20.06.2018	42/18

Saksprotokoll i Formannskapet - 13.06.2018

Informasjon i møte:

Rådmannen orienterte angående skriv fra Ola Ødegaard, mottatt 12.6.18.

Forslag i møte:

Karl M. Buchholdt (V) fremmet følgende forslag til innstilling:

Krav om oppreisning/erstatning pålydende kr 250 000,- fra Torbjørn Skårstads støttegruppe innvilges.

Børge Lund (KRF) fremmet følgende tilleggsforslag:

Vi beklager den urett mange tidligere barnehjemsbarn, skolehjemsbarn og fosterhjemsbarn ble utsatt for.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling tiltrådt med 8 mot 1 stemme som ble avgitt for Buchholdts forslag.

Lunds tilleggsforslag enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

Krav om oppreisning/erstatning pålydende kr 250 000,- fra Torbjørn Skårstads støttegruppe avvises.

Vi beklager den urett mange tidligere barnehjemsbarn, skolehjemsbarn og fosterhjemsbarn ble utsatt for.

Rådmannens forslag til innstilling:

Krav om oppreisning/erstatning pålydende kr 250 000,- fra Torbjørn Skårstads støttegruppe avvises.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Det vises til Innbyggerforslag i henhold til kommuneloven § 39 a vedrørende «oppreisning for feilvurdering og plassering av Torbjørn Skårstad (født 12.4.1947) på Røstad off. skole for evneveike i 1959.»

Vedlegg:

- 1 Innbyggerforslag, datert 15.04.18
- 2 Avslag i brev datert 02.01.2018
- 3 Til ordfører og hele kommunestyret før behandlingen av Torbjørn Skårstad-saken
- 4 Referat fra møte i støttegruppa for Torbjørn Skårstad torsdag 15. mars 2018
- 5 Skriv fra Ola Ødegaard, mottatt 12.6.18

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunen har tidligere behandlet spørsmålet om oppreisning for mennesker som anser seg feilplassert i institusjon eller har vært utsatt for omsorgssvikt under offentlig omsorg i ulike former og i ulike fora:

2009 – Formannskapet sier nei til kommunal oppreisningsordning. Flertall mot å sende saken til kommunestyret

- <http://levanger.kommune.no/Politikk/Formannskap0711/140109/PS-0309---Billighetserstatn-/>
- Vedtak: <http://www.levanger.kommune.no/Politikk/Formannskap0711/140109/#3>

2010 – Ordføreren avviser å behandle en interpellasjon i kommunestyret om å gå inn for å opprette en oppreisningsordning

- [Interpellasjon](#) fra [Jostein Trøite](#) (SV) - Vederlagsordning for barn som har vært utsatt for omsorgssvikt under offentlig omsorg
- Behandling: <http://levanger.kommune.no/Politikk/Kommunestyret/2010101/#fo23>

2012 – Interpellasjon om oppreisningsordning i kommunestyret på nytt avvist i kommunestyret:

<http://www.levanger.kommune.no/Politikk/Kommunestyret-2011-2015/311012/#16>

- 2017/18 – Krav om erstatning fra Torbjørn Skårstad avslått i vedtak datert 02.01.2018.

Saksopplysning og vurdering:

Levanger kommune avslo 02.01.18 krav om oppreisning fra Torbjørn Skårstad. For juridisk vurdering av saken vises det i sin helhet til dette vedtaket. Vedtaket er ikke påklaget.

Saken fremmes etter innbyggerforslag og reguleres i kommuneloven § 39 a. Bestemmelsen sier at kommunestyret selv plikter å ta stilling til forslaget dersom minst 2 % av innbyggerne står bak dette, dog slik at 300 underskrifter i kommunen er tilstrekkelig. Kravet er med 561 underskrifter oppfylt. Saken ligger også som påkrevet innenfor det kommunestyret har myndighet til å behandle.

En eventuell oppreisning i foreliggende sak vil etter dette ha en annen inngang enn gjeldende regelverk innenfor erstatningsrett.

Stortinget vedtok i [Innst.S.nr.217 \(2004-2005\)](#) [St.meld.nr.24 \(2004-2005\)](#) en utvidet og tilpasset rettferdsvederlagsordning for barn som har vært plassert i barnehjem,

fosterhjem og spesialskoler. Rettferdsvederlagsordningen er Stortingets egen kompensasjonsordning for personer som har kommet særlig uheldig ut i møte med det offentlige i forhold til andre på samme tid. Ordningen er ikke nærmere regulert i formelle regler, men er utviklet gjennom praksis basert på skjønn. Man vil ikke få dekket sitt økonomiske tap, men etter omstendighetene kan man få et mindre beløp som er et plaster på såret for den uretten man er påført. Man kan ikke søke om rettferdsvederlag for forhold som er omfattet av andre erstatnings- eller kompensasjonsordninger. Vurderingen skjer ut fra det som var den rådende standarden den gangen, og hva som var mulig å gjennomføre. Beviskravene er ikke så strenge som ved vanlig erstatning, og det foretas ikke en vanlig culpavurdering/skyldvurdering. Det gjelder heller ikke bestemte regler om foreldelse.

I Stortingsmeldingen ble det sagt at det kommunale selvstyret gjør at det er opp til kommunene på selvstendig grunnlag å vurdere hvordan de stiller seg til krav om kommunal gransking eller erstatning, og at det av dette følger at det er kommunene som også må bære ansvaret for de eventuelle økonomiske kostnadene. Innst. S. nr. 217 (2004-2005) *Innstilling til Stortinget fra familie-, kultur- og administrasjonskomiteen* påpekte også at det er opp til kommunene på selvstendig grunnlag å vurdere krav om kommunal gransking eller erstatning.

Formannskapet avviste i 2009 opprettelse av en slik ordning i Levanger kommune. Saken ble ikke behandlet i kommunestyret. Interpellasjon om behandling av saken ble avvist av henholdsvis ordfører i 2010 og av kommunestyret selv i 2012.

En innvilgelse av oppreisning til Skårstad vil ut fra prinsippet om likebehandling måtte medføre at Levanger kommune oppretter en ordning der det er mulig for flere som mener seg berettiget å søke oppreisning. Denne ordningen kan ikke begrense seg til å gjelde bare elever ved tidligere Røstad skole fra nåværende Levanger kommune, men også andre tilfeller der det påstås å være begått en form for urett fra kommunens side, men der det ikke er rettslig grunnlag for innvilgelse av erstatning. Omfanget av dette er svært vanskelig å forutse, men bare på Røstad skole som åpnet i 1902 gikk det i følge [jubileumsberetningen](#) fra 1978 flere tusen personer ved skolen. Svært mange av disse var også fra Levanger kommune. Potensielt vil dette kunne medføre mye administrativt arbeid og store ekstra kostander for Levanger kommune.

En eventuell ordning med oppreisning vil måtte inneholde konkrete holdepunkter for innvilgelse/avslag, samt bestemmelser som gir grunnlag for å fastsette oppreisningens størrelse. Bevismessig og vurderingsmessig er dette kompliserte saker da det finnes lite dokumentasjon fra den aktuelle tiden, samt at praksis var helt annerledes enn i dag. Dersom en ordning med oppreisning skal opprettes i Levanger kommune foreslås det at administrasjonen bes utarbeide forslag til vilkår for innvilgelse og fastsettelse av oppreisningsbeløp som legges fram for Formannskapet for vurdering.

I lys av at Levanger kommune tidligere har vedtatt at det i kommunen ikke skal være en ordning for oppreisning, foreslås krav om oppreisning/erstatning fra Torbjørn Skårstads støttegruppe avslått.



Levanger kommune

Sakspapir

Detaljregulering Stokkberget B2

Saksbehandler: Mona Saursaunet	Arkivref: 2018/5496 - /L2017007
E-post: mona.saursaunet@levanger.kommune.no	
Tlf.: 40 41 43 10	

Saksordfører: Bjørg Boneng, SP

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen	13.06.2018	37/18
Kommunestyre	20.06.2018	43/18

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 13.06.2018

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

Detaljregulering for Stokkberget B2 vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12.

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Stokkberget B2 vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Bestemmelser, revidert etter høring
- 6 ROS Avkrysningskjema
- 7 ROS Analyseskjema1 Flom
- 7 ROS Analyseskjema2 Magenfelt fra høyspent
- 7 Illustrasjonsplan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser (4 stk.).

Saksopplysninger:

Sammendrag.

Planforslaget er en detaljering av felt B2 i områdeplan for Stokkberget på Åsen. Planforslaget omfatter regulering av 15 boenheter, og det er lagt opp til noe høyere utnyttning enn det som områdeplanen av 2008 åpner for. Planforslaget ble lagt frem for

høring og offentlig ettersyn i perioden 15.03 - 4.05.2018. I forbindelse med høring har det kommet inn noen få innspill. Uttalelse fra Statens vegvesen kom inn en god stund etter fristen fordi høringsbrevet hadde forsvunnet. Planforslaget oppfattes først og fremst som positivt ut fra at det er lagt opp til høy arealutnytting.

Høring.

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med PUK-sak nr. 15/18. I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

1. Fylkesmannen i Trøndelag, 30.04.2018:

Landbruksavdelingen er tilfreds med at utnyttingen er lagt høyere enn det som ligger inne i overordnet plan. Landbruksavdelingen vil gi et klart råd om at planen gjennom bestemmelsene sikrer at matjordlaget flyttes og nyttes til videre jordbruksproduksjon i området.

Det er avsatt hensynsone for høyspentlinje og av 4.2 i bestemmelsene fremgår at bebyggelse for varig opphold kan tillates hvis det legges jordkabel. Selv om det er svak dokumentasjon for fare knyttet til magnetfelt legges det et føre-var prinsipp til grunn. Jordkabel reduserer bredden av feltet på overflaten, men feltstyrken like over en jordkabel kan være like stor som under et luftspenn. Bestemmelsen bør skrives om slik at det uansett endring gjøres en faglig vurdering før bebyggelse til varig opphold tillates.

Planbeskrivelsen gir for øvrig en god oversikt over de folkehelserelevante tema og det er tatt inn et perspektiv på universell utforming nå i planfasen. Det er positivt at det legges opp til ulike boligtyper og dette kan gi grunnlag for et sammensatt bomiljø.

Kommentar. Fylkesmannens forslag vedrørende sikring av overskytende matjord og faglig vurdering i tilknytning til hensynsone for høyspentlinje sikres i bestemmelsene.

2. Trøndelag Fylkeskommune, 7.05.2018:

I svarbrev til varsel om oppstart påpekte vi at det bør settes krav til høydesatt situasjonsplan for hele området. Dette følges delvis opp gjennom fellesbestemmelsenes krav om utomhusplan, men gjelder kun for aktuell tomt. En høydesatt situasjonsplan for hele området vil i større grad sikre god terrengtilpasning og en god helhetsløsning, i tillegg til god adkomst til fellesområdene.

Det er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med omsøkte tiltak.

Kommentar. Som Fylkeskommunen selv skriver, følges dette delvis opp gjennom fellesbestemmelsen. Det vurderes at en høydesatt plan ikke skal være et krav i denne saken, da høydene som er satt vurderes som uproblematisk i forhold til terreng og det vurderes at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for naboeiendommene når det gjelder sol- og utsiktsforhold.

3. Levanger seniorråd, 3.05.2018:

Trafikkforholdene inn mot planområdet vurderes som gode. Seniorrådet mener de kan bli bedre for de myke trafikanter. Eldrerådet mener at utbygger av B2 må sørge for at den delvis tilrettelagte gangvegforbindelsen fra kryss Stokkanvegen til vegen Torhaugen blir bygd etter vedtatte normer. Det vises til kartet som er merket G/S mellom de to vegene. Denne G/S var en forutsetning for vedtak i reguleringsplan til hele boligfeltet Stokkberget boligområde når dette ble vedtatt. G/S lyssettes og asfalteres.

Kommentar. Utbygging av gangvegen styres gjennom utbyggingsavtale inngått i 2007 mellom Levanger kommune og grunneiere på det tidspunkt avtalen ble inngått. Vegansvarlig ved Levanger kommune har bekreftet at gs-veg fra kryss Stokkanvegen til vegen Torhaugen har litt bygd ihh. utbyggingsavtalen. I den forbindelse ble det også lagt vann og avløpsledninger. Det er riktig at g/s-vegen var en viktig forutsetning for utbygging av området, men det er ikke stilt krav om lyssetting og asfaltering i utbyggingsavtalen - kun noe omlegging rundt felt B13. Eventuell lyssetting og asfaltering bør heller ses i sammenheng med utvikling av felt B13, slik at eventuelle nødvendige innretninger kan plasseres hensiktsmessig i forhold til utbyggingen for øvrig.

4. Statens Vegvesen, 28.05.2018:

Statens vegvesen stiller seg bak formuleringen om at trafikksikkerheten er ivaretatt for alle trafikantgrupper i planen, og anser det fornuftig at planbestemmelse stiller krav om at nødvendige trafikksikkerhetstiltak mot den nye vegen i sør er etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

Kjøreveg/felles atkomstveg SKV1 synes å ha noe spiss vinkel inn mot ny veg i sør V2. Kryss og avkjørsler bør etter vegnormalene ha mest mulig vinkelrette armer mot hverandre for best mulig sikt begge veger. Vi vil råde kommunen til å undersøke nærere om utformingen er i tråd med normerte anbefalinger.

Kommentar. Vegen ble utformet slik mest med hensyn til terreng og terrenginngrep. Og det kan nok stemme at svingen ut mot vegen sørover er litt knapp, uten at administrasjonen kan se at det strider mot konkrete anbefalinger i vegnormalen N100. Det kunne vært mulig å justere denne radiusen litt, men dette ville gått på bekostning av renovasjon og lekeareal og da med et større terrenginngrep. Vegen er tilpasset at de fleste uansett skal nordover.

Endringer etter høring.

I samråd med tiltakshaver er det etter høring og offentlig ettersyn gjort følgende endringer i plandokumentene:

Planbeskrivelse.

Ingen endringer.

Plankart.

Ingen endringer.

Bestemmelser.

- Lagt til bestemmelse om ivaretaking av matjord.
- Lagt til bestemmelse med krav om dokumentasjon mtp høyspentlinje.
- Rekkefølgebestemmelse om at *Stokkanvegen skal opprustes før brukstillatelse kan gis* tas ut av bestemmelsene, da Stokkanvegen allerede er opprustet iht. utbyggingsavtale for Stokkberget (2007).

Saksbehandler har også sett at det er nødvendig å ta med en rekkefølgebestemmelse vedrørende ferdigstilling av adkomstveg og ferdigattest. Rekkefølgebestemmelse er hjemlet i utbyggingsavtale for Stokkberget:

- Før ferdigattest utstedes, skal den del av V2 i områdeplan for Stokkberget som går til B2 være ferdigstilt inkludert dekke.

Vurdering:**Forholdet til gjeldende områdeplan for Stokkberget:**

Planforslaget er stort sett i samsvar med gjeldende områdeplan for Stokkberget. Det er regulert noen flere boenheter (15) sammenlignet med det som lå til grunn i gjeldende plan (12). Dette regnes som positivt da det sikrer bedre utnyttning av arealet.

Etter høring:

Etter høring er det etter innspill fra offentlige etater tatt inn bestemmelser om ivaretaking av matjord samt bestemmelse med krav om dokumentert vurdering av risiko knyttet til høyspentlinjen før utbygging kan skje innenfor hensynssonen.

Eldrerådets anbefaling om krav til lyssetting og asfaltering av g/s-vegen fra kryss Stokkanvegen til vegen Torhaugen tas ikke til følge, da det allerede fins en utbyggingsavtale som regulerer hvem som har ansvaret for opparbeidingen og når dette skal være på plass.

Konklusjon:

Detaljregulering for Stokkberget B2 vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 14.03.2018**Forslag i møte:**

Ingen.

Saksordfører:

Bjørge Boneng, SP

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Detaljregulering for Stokkberget B2 legges frem for høring og offentlig ettersyn i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-10, med følgende tillegg i bestemmelsene:

- Renovasjonsanlegg skal være felles for felt B2 og fremtidig boligbebyggelse på

felt B13 og B14. Krav om nedgravde containere inntreffer dersom antall boenheter som bruker renovasjonsanlegget på noe tidspunkt overstiger 24 enheter.

Rådmannens forslag til vedtak:

Detaljregulering for Stokkberget B2 legges frem for høring og offentlig ettersyn i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-10, med følgende tillegg i bestemmelsene:

- Renovasjonsanlegg skal være felles for felt B2 og fremtidig boligbebyggelse på felt B13 og B14. Krav om nedgravde containere inntreffer dersom antall boenheter som bruker renovasjonsanlegget på noe tidspunkt overstiger 24 enheter.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Bestemmelser
- 4 ROS Avkrysningsskjema
- 5 ROS Analyseskjema1 Flom
- 6 ROS Analyseskjema2 Magnetfelt fra høyspent

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Geoteknisk vurdering, Norconsult 9.01.2018.

Områdeplan for Stokkberget, lenke:

http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_5037/gl_planarkiv.aspx?knr=5037&planid=L2007023

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planforslaget fremmes av BoligPartner AS på vegne av B2 Eiendomsutvikling AS. Reguleringsplanforslaget utarbeides som en detaljregulering av felt B2 i områderegulering for Stokkberget med planID L2007023. Planforslaget legger til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteområder. Det er tatt utgangspunkt i eksisterende vegarealer til adkomsten og det vil bli tilført 15 nye boenheter til vegarealet.

Planområdet

Planområdet fremstår i dag som et isolert jorde med dyrket mark på ca. 5 da, og blir å anse som en forlengelse av eksisterende boligfelt, (del av Gnr/bnr: 213/43). Planområdet heller jevnt nedover mot nordvest. Geoteknisk vurdering utført av Norconsult på vegne av forslagsstiller konkluderer med at tomta har tilfredsstillende stabilitet både før og etter tiltak er gjennomført.

Planstatus

Gjeldende plan er områderegulering for «Stokkberget». For felter avsatt til konsentrert bebyggelse, bl.a. felt B2, er det stilt krav om videre detaljering gjennom detaljreguleringsplan. Denne planen erstatter således deler av «Stokkberget».

Det stilles ikke krav om KU da feltet er avklart for boligformål i gjeldende plan.

Planforslaget

Generelt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse, hvor det planlegges oppføring av 15 boenheter fordelt på fem eneboliger i kjede, to 4-mannsboliger og en 2-mannsbolig (se illustrasjonsplan på siste side i planbeskrivelsen).

Bebyggelsen

Bebyggelsen kan settes opp med enten saltak, pulttak eller flate tak. Byggehøyder samsvarer med annen bebyggelse i som inngår i områdeplan for Stokkberget, og samsvarer også i stor grad med nabobebyggelsen som grenser til nordsiden av eiendommen. Maksimal tillat mønehøyde er 8,5m. Maksimal tillat gesimshøyde er 6,5m. Ved valg av flate tak skal gesimshøyde ikke overskride 7,5m. Høyden måles som høyde over høyeste fasade.

Parkering

I tråd med kommuneplanens bestemmelser avsettes 2 p-plasser per boenhet i rekke/kjede og 1,5 p-plasser per leilighet i to- og firemannsboliger. 5 % av plassene skal være handicap-plass. 1 p-plass per boenhet i rekke/kjede skal være i garasje. Det tillates også oppført garasjer for to- og firemannsboligene innenfor formålet SPA1 – felles parkering.

Det avsettes to plasser for sykkelparkering per boenhet, hvorav minimum 50 % skal ha stativ og overdekning. Øvre plasser tillates ute på terreng eller i bod.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Stokkberget har adkomst fra Stokkanvegen. Det er delvis tilrettelagt for gangforbindelser mellom planområdet og frem til Åsen stasjon og sentrum. Hovedsakelig fra og med veien Sveet/Fossingtrøa. Langs veien sør for planområdet, som i gjeldende plan er benevnt V2, skal det opparbeides gangfelt frem til krysset.

Lek og uteopphold

Bestemmelsene i gjeldende områdeplan for Stokkberget fastslår at det skal være minimum 50 m² med lekeareal per boenhet og at minst 50 % av dette arealet skal dekkes innenfor eget område (B2). Dette forutsetter minimum 375 m² lekeareal. Lekearealet avsatt i planforslaget (447 m²) er dermed godt innenfor. Lekearealet skal bl.a. inneholde lekeapparater som huskestativ, sandkasse og sittebenk. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken. I tillegg er det avsatt noe areal til annet uteoppholdsareal som skal benyttes til overvannshåndtering men som kan opparbeides med sittebenk, busker og plen. Det skal etableres et fysisk skille mellom lekeplass og kjøreveg. Områdeplan for Stokkberget omfatter mye grønnstruktur som åpner for lek og turgåing også utenom detaljeringsfeltene.

Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Uteområder skal utformes etter prinsipper og tilgjengelighet for alle. Minimum 40 % av boenhetene skal utformes som tilgjengelige boenheter.

Støy

I følge gjeldende planbeskrivelse for Stokkberget, datert 29.10.2007, ble dette vurdert til at en kombinasjon av lav trafikkmengde og et lavt fartsnivå tilsier at det ikke er nødvendig med spesielle støyskjermende tiltak.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Av ROS-analysen går det frem at det er to mulige problemstillinger i og ved planområdet. Det ene er problemer med overvann – løses ved bestemmelse for overvannshåndtering og areal avsatt til eventuell fordrøyningsmagasin. Det andre er mulige elektriske og magnetiske felt rundt høyspentledning som krysser planområdet i sørvest. Dette er håndtert ved at det er lagt inn en hensynssone med vilkår for oppsetting av bebyggelse for varig opphold. Vilårene går ut på at en av følgende gjennomføres før arealet kan bebygges med bolig: høyspentlinja kables under jorda, linja saneres, eller beregninger utført av NTE viser at det er forsvarlig.

Kulturminner

Det er ikke registrerte kulturminner i planområdet. Kulturminnemyndigheten har ikke varslet behov for kulturminnefaglig undersøkelse.

Naturmangfold

I følge miljødirektoratets naturbasekart er det ingen naturverdier av betydning innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven (NML) § 8 regnes å være tilstrekkelig, tatt i betraktning at planområdet består av dyrkamark. Siden området regnes å ikke inneha viktige naturverdier, regnes planforslaget som uproblematisk mtp. §9 om føre-var-prinsippet og § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning. NML §§ 11-12 om kostnadsansvar ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder hensyntas. Planbestemmelsene sier at ved omfordeling, flytting, fjerning eller tilføring av masse, skal ansvarlig entreprenør påse og sikre at det ikke medfører spredning av uønskede fremmede arter / organismer.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Vann og avløp skal kobles på kommunalt ledningsnett. Det skal utarbeides en VA-plan for området. Arealformålet BAU – annet uteoppholdsareal skal benyttes til overvannshåndtering og inneholde bl.a. fordrøyningsmagasin.

PlanprosessMedvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte den 24.03.2017. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i «Innherred» 06.05.17 og i brevform datert 3.05.17. Frist for merknader ble satt til 07.06.17. Innkomne merknader er referert og kommentert i planbeskrivelsen.

Vurdering:Forholdet til gjeldende plan:

Planforslaget for Stokkberget B2 samsvarer stort sett med områderegulering for Stokkberget. Avviket går på grad av utnytting, hvor gjeldende regulering tillater mellom 25-30 %-BYA, og planbeskrivelsen foreslår mellom 8-12 boenheter. Planforslaget åpner derimot for en %-BYA på mellom 25-35 %, og 15 boenheter. Gjeldende områdeplan ble imidlertid vedtatt i 2008 og siden da har fokuset på høyere grad av utnytting økt, spesielt i tilfeller hvor dyrkajord omdisponeres til boliger. Foreslått grad av utnytting i planforslaget er i samsvar med anbefalinger fra administrasjonen i oppstartsmøtet for planarbeidet.

Øvrig:

Forslagsstiller har etterstrebet å imøtekomme de innspill som ble mottatt i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeidet. Dette har blant annet medført at bestemmelse

om rekkverk eller annet nødvendig trafikksikkerhetstiltak ved vegen sør for planområdet skal ferdigstilles før igangsettingstillatelse kan gis. Planforslaget synes dermed å legge opp til både tilfredsstillende grad av utnytting, opparbeiding av tilstrekkelig og solfylt uteareal, og trafikksikker vegsituasjon.

Forslagsstiller har vært i dialog med kommunen og NTE Nett angående strømkabler som krysser eiendommen. Den lavspente luftlinjen som går midt over planområdet skal kables i jorda før tiltak i planområdet skal iverksettes. Det går også ei høyspentlinje som krysser det nordvestre hjørnet av planområdet, hvor det er planlagt boligbygging. Høyspentkabler er vesentlig dyrere å kable lavspentlinjer. I tråd med kommunens anbefalinger, har forslagsstiller lagt på en hensynssone som indikerer faresone for høyspent. Innenfor hensynssonen er det ikke tillat med boligbebyggelse/bebyggelse for varig opphold. Unntak gjelder dersom en av følgende tiltak utføres; linja kables under jorda, linja saneres, eller beregninger utført av NTE viser at det er forsvarlig mtp. størrelse på elektriske felt og magnetfelt. Sanering av linja var ifølge NTE Nett på planen en gang i tiden, men nå er det usikkert om og evt. når dette skjer.

Innherred Renovasjon har vært i kontakt med kommunen for å foreslå at det legges til rette for flere *felles* avfallsstasjoner på Stokkberget, slik at tømmebilen slipper å stoppe for hvert detaljeringsfelt på Stokkberget. Det er mer hensiktsmessig at flere felt deler på samme avfallsstasjon, så lenge avstanden mellom boligene og avfallsstasjonen ikke overstiger 100 m i gangavstand. På den måten får en et mer oversiktlig trafikkbilde, og en får også lagt opp til å få noen containere under bakken. Kommunen har dermed foreslått for forslagsstiller at renovasjonsanlegget som er avsatt på plankartet for B2 også skal være felles for de nærliggende feltene B13 og B14 ved fremtidig boligbygging på disse feltene. Dersom antall boenheter som bruker avfallsstasjonene på noe tidspunkt overstiger 24 enheter inntreffer krav om nedgravde containere, jfr. Innherred Renovasjons retningslinjer for nedgravde søppelcontainere. Trolig vil det ikke bli krav om nedgravd løsning da forventet boligantall ved fremtidig regulering av felt B13 og B14 ikke forventes å tilføre stort mer enn seks enheter.

Forslagsstiller besluttet å ikke ta inn kommunens forslag til bestemmelse for felles avfallsstasjon i planforslaget. Beslutningen ble ikke begrunnet. Administrasjonen vil likevel argumentere for at en slik løsning er utelukkende positivt for Stokkberget, og vil dermed råde PUK til å legge til denne bestemmelsen før planforslaget legges frem for høring og offentlig ettersyn.

Konklusjon:

Detaljregulering for Stokkberget B2 legges frem for høring og offentlig ettersyn i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-10, med følgende tillegg i bestemmelsene:

- Renovasjonsanlegg skal være felles for felt B2 og fremtidig boligbebyggelse på felt B13 og B14. Krav om nedgravde containere inntreffer dersom antall boenheter som bruker renovasjonsanlegget på noe tidspunkt overstiger 24 enheter.



Levanger kommune

Sakspapir

Detaljregulering Rognhaug

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

Saksordfører: Randi Johanne Nesse (AP)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen	13.06.2018	38/18
Kommunestyre	20.06.2018	44/18

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 13.06.2018

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Geir Tore Persøy, FRP:

Saken utsettes, det foretas befarung.

Avstemning:

Forslag om utsettelse fremmet i møte fra Persøy avvist med 8 mot 3 stemmer.

Rådmannens forslag til innstilling tiltrådt med 9 mot 2 stemmer.

INNSTILLING:

Detaljregulering for Rognhaug vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Rognhaug vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Rognhaug
- 2 Plankart Rognhaug
- 3 Bestemmelser for Rognhaug, revidert 31.05.2018
- 4 Vedlegg 20 ROS analyse
- 5 Vedlegg 3 Illustrasjonsplan
- 6 Vedlegg 4 Volumstudie sol skygge
- 7 Vedlegg 19 Støyrapport med tiltak
- 8 Innspill nærmeste nabo
- 9 Innspill naboer i området

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser fra offentlige etater/organisasjoner (5 stk), inkludert 1 innsigelse fra Fylkesmannen (innsigelsen ble imøtekommet, og senere trukket).

Referat fra oppstartsmøtet.

Saksopplysninger:**Sammendrag.**

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 foretting til boligformål. Planforslaget legger opp til seks nye boenheter med tilhørende garasjer, felles uteoppholdsareal og renovasjonsanlegg. Saken var på høring 14. april - 28. mai 2018.

Høring.

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med PUK-sak nr. 22/18. I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

1. Fylkesmannen i Trøndelag, 28.05.2018

Fylkesmannen fremmet innsigelse til planforslagets håndtering av støy. De savnet at konkrete tiltak mot støy iht. vedlagt støyrapport for Rognhaug samt krav og grenseverdier iht. byggt teknisk forskrift var fastsatt i plandokumentene.

I tillegg ble det fremmet følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen tilrår at det tas inn konkrete bestemmelser om sykkelparkering, og at Statens vegvesens norm for sykkelparkering, dvs. 1- 3 plasser pr boenhet legges til grunn
2. Fylkesmannen tilrår at det tas inn et nytt punkt om massehåndtering i bestemmelsene for å forhindre innføring og begrense spredning av fremmede arter.

Fylkesmannen skrev videre at planforslaget beskriver og illustrerer godt flere av de folkehelserelevante tema. Her ble både tilgangen til rekreasjonsområde og turstier, sosial infrastruktur samt solforhold nevnt. Gang- og sykkelvei går forbi planområdet og knytter det til sentrumsfunksjoner.

Landbruksavdelingen hadde ingen merknader til planforslaget.

Kommentar. Saksbehandler utarbeidet forslag til nye planbestemmelser til Rognhaug der tiltak mot støy var konkretisert i planbestemmelsene og anmodet Fylkesmannen om å trekke innsigelsen. Fylkesmannen bekreftet at innsigelsen var imøtekommet/trukket den 31. mai.2018. Administrasjonen har også imøtekommet anbefalinger fra Fylkesmannen angående bestemmelser om sykkelparkering og fremmede arter.

2. Trøndelag Fylkeskommune, 30.05.2018

Fylkeskommunen viser til tidligere utført arkeologisk undersøkelse. De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Som beskrevet i planmaterialet, bør bygningen som skal rives fotodokumenteres før rivning.

Kommentar. Kulturminnefaglig undersøkelse ble gjennomført sommeren 2017. Temaet kulturminner regnes som avklart tidligere i planprosessen. Det er tatt inn bestemmelse

om at bygningen skal fotodokumenteres før riving. Kopi av dokumentasjonen skal sendes til Levanger kommune og Trøndelag fylkeskommune.

3. Statens vegvesen, 25.05.2018

Statens vegvesen er usikker på om trafikksikkerhet er tilstrekkelig vurdert med tanke på regulert område for renovasjon o_BRE. Det vil ikke være aktuelt å betjene området fra fylkesvegen, blant annet da det ikke tillates løfting av containere over fortau eller gang- og sykkelveg. Det er ønskelig at det redegjøres nærmere for dette før saken sluttbehandles.

Kommentar. Det er tilstrekkelig plass for parkering av tømmebil på areal avsatt til renovasjonsanlegg o_BRE, adkomstveg f_SKV og annen veggrunn. Det vil ikke bli nødvendig for tømmebilen å hverken parkere på eller heise containere over gang- og sykkelvegen. Plasseringen ved krysset gjør at tømmebilen slipper å kjøre innover i boligfeltet, og er på den måten positivt mtp. trafikksikkerheten inni boligfeltet.

4. Trafikksikkerhetsutvalget ved Nesheim skole, 28.05.2018

Trafikktutvalget ved Nesheim skole er en del av Nesheim skole sitt foreldreutvalg (FAU). Utvalget har spesielt fokus på trafikksituasjonen ved Nesheim skole og på at elevene ved skolen har en trafikksikker skolevei. Planforslaget som gjelder detaljregulering for Rognhaug gnr. 15 bnr. 3 berører skoleveien til elever ved Nesheim skole som er bosatt i området Julsborg, Vårtun, Fredrikkefryd, Sørliia, Nesheim, Sørkleiva, samt boligområdet som er nærmeste nabolag til gnr. 15 bnr. 3. Planforslaget innebærer at det blir 6 nye boenheter i området. Dette vil føre til økt trafikk til og fra boligområdet fra beboere og besøkende til de nye boligene. Trafikksikkerhetsutvalget savner flere tiltak som kan bidra til økt trafikksikkerhet på skoleveien, og har følgende forslag til tiltak som kan tas med:

- Planbestemmelser som sikrer at det ikke er trafikk med lastebiler, anleggsmaskiner, og biler fra andre som arbeider i utbyggingsområdet, til og fra anleggsområdet i tidsrommet da skolebarna skal til og fra skolen (anslagsvis kl.7-8.30 og kl.13.15-14.30).
- Planbestemmelser som sikrer at det ikke skjer parkering av biler knyttet til utbyggingsområdet på gang- og sykkelvegen under anleggsperioden (Dette har vært en stor utfordring i andre utbyggingsområder i nærområdet, hvor vi har sett at skolebarn er tvunget til å gå ut på veien, fordi håndverkere o.l. har parkert på gang- og sykkelveien. Vi har møtt liten forståelse for problemstillingen ved kontakt med utbygger, og mener derfor at slike anvisninger bør komme fra kommunen, enten innfelt i planbestemmelser, eller som klare vilkår i vedtaket om godkjenning av byggetiltak).
- Planbestemmelser med klare anvisninger knyttet til plassering og sikring av rigg, for å unngå trafikkfarlige situasjonen for de som ferdes på gang- og sykkelstien.
- Nedsatt fartsgrense forbi avkjørselen til de nye boligene. Fartsgrensen bør settes ned permanent, men den bør som et minimum settes ned i anleggsperioden.
- Opphøyd gangfelt ved avkjørselen, med god merking. Dette gjør at både bilister og gående/syklende blir mer oppmerksom på avkjørselen.
- Rydde småskog sør for avkjørsel for å bedre sikt.

Kommentar. Et så enkelt grep som å regulere tidsrommet for anleggstrafikk til og fra planområdet kan være et godt tiltak for å redusere risikoen for at det oppstår farlige situasjoner når skolebarn ferdes til og fra skolen. Det regnes som uproblematisk å ta med bestemmelse som regulerer ferdsel av anleggstrafikk over gs-vegen i tidsrommet hvor barn går til skolen.

Antageligvis vil tidsrommet 7:30 – 8:30 være tilstrekkelig på morgenstid.

Videre vil det sikres i bestemmelsene at kjøretøy i tilknytning til anleggsarbeidet skal unngå å parkere på g/s-vegen så lang dette er mulig. Når det gjelder plassering og sikring av rigg regnes det at entreprenørens egne rutiner må være strenge og gode nok.

Å senke fartsgrensen permanent er mest sannsynlig ikke et mulig alternativ da det er snakk om en fylkesveg. For at fartsgrensen skal senkes må det aktuelle vegstrekket oppfylle en rekke krav hos Statens vegvesen. Det er viktig at det er samsvar mellom gitt fartsgrense og den farten folk flest opplever at de kan kjøre forsvarlig i. Ellers har ikke senking av fartsgrensen mye for seg. I og med at antall avkjørsler langs strekket forblir uendret er det lite trolig at fartsgrensen kan vurderes på nytt. Det regnes med at det vil være begrenset med anleggstrafikk til og fra planområdet, da det kun er snakk om riving av eksisterende villa og oppføring av tre nye tomannsboliger.

Det regnes at tiltaket detaljregulering Rognhaug med i seg selv ikke utløser behov for opphøyd gangfelt; det vil kun bli en økning på 5 boenheter i forhold til dagens situasjon. Avkjørselen ved fylkesvegen vil bli større og komme mer vinkelrett på fylkesvegen sammenlignet med dagens situasjon. Det regnes dermed at oversiktligheten ved krysset vil bli forbedret. Hensynssone for frisikt er allerede sikret i bestemmelsene. Av bestemmelsen går det frem at innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående elementer med bredde mindre enn 0,2 meter, slik som belysningsstolper og trestammer kan imidlertid aksepteres.

5. NTE Nett AS, 16.04.2018

Det vil sannsynligvis være tilgjengelig kapasitet for å forsyne 6 nye boenheter fra eksisterende nettstasjon 63300 Rognhaug, forutsatt at strømbehov på maks 50A (230V) pr. boenhet.

Kommentar. Tas til etterretning.

6. Øyvind og Else Moe, 26.05.2018

Har følgende kommentarer:

- 1) Jeg forventer at det gjennomføres en befaring i området og at naboer inviteres for å få beskrevet eksakte tiltak, og får diskutert løsninger.
- 2) Plassering av lekeplass må endres. Å plassere lekeplassen inn mot naboenes hager og oppholdsområder er unødvendig, da det er fullt mulig å etablere lekeplassen i det søndre hjørnet av tomten. En hage vil være et langt bedre alternativ mellom ny og gammel bebyggelse. Å bytte funksjon på de to grøntarealene bør være en enkel sak.
- 3) Estetiske forhold. I følgeskrivet sies det at det ikke vil forringe området med en fortetting, og at nåværende boliger er av 2-3 etasjer. Dette er ikke riktig. De nærmeste boligene er 1 etage med kjeller. I kommuneplanen står det i punkt 1.7.4 mye om hvordan ny fortettende bebyggelse skal tilpasses den bebyggelse som allerede er i området slik at dette ikke forringes. Dette er punkter som det virker kommunen og utbygger ikke har tatt med i vurderingene så langt. Det forslaget som nå foreligger bryter med de fleste forholdene i 1.7.4. Dette må vurderes på nytt og utbygger må tilpasse sine tegninger og husvalg utfra det som kommuneplanen beskriver. Nå er både volum på bebyggelse, høyde på husene og type hus bl.a noe som bryter med hva kommuneplanen

beskriver som krav.

4) I de visuelle fremstillingene som er vedlagt, er nabohusene laget mye større enn de egentlig er i forhold til tiltenkt ny bebyggelse. Dette gir en feil forståelse av hvordan dette vil bli seende ut. Det må lages modeller som faktisk viser den riktige målestokken for begge bygg.

Kommentar. Innspillene besvares punkt for punkt:

1. *Administrasjonen oppfatter tidspunktet for forslag til befarings og diskusjon av løsninger å komme litt for sent. Dette kunne vært tatt opp i forbindelse med kunngjøring av planarbeidet og ikke to dager før høringsfristen gikk ut. Hvis det åpnes for befarings og diskusjon om løsninger nå, vil dette utsette behandlingstiden betraktelig og kanskje innebære at planforslaget må på ny høring. Det regnes at berørte parter har hatt tilstrekkelig med tid til å be om ytterligere informasjon/befaring og til å ytre seg til planforslaget.*
2. *Lekeplassens plassering forblir uendret. Den er plassert innerst på tomta, skjermet fra trafikk, av hensyn til barns sikkerhet, og krav til tilfredsstillende støynivå på lekeplasser iht. gjeldende retningslinjer. Lekeplassen er plassert i tråd med kommunens anbefalinger. «Plenen» det refereres til, er plassert slik den er i nedre «spissen» av planområdet da det ikke er mulig eller hensiktsmessig å plassere bebyggelse her pga. byggegrense mot fylkesveg.*
3. *Det er sant at nærmeste bebyggelse har kun én etasje. Eksisterende villa på planområdet som forutsettes revet har derimot tre etasjer. Det stemmer altså ikke at det er en gjennomgående lav byggehøyde på 1 etasje over horisonten øverst i boligfeltet i dag. Det fins også annen bebyggelse med tre etasjer i boligfeltet, men disse er plassert nedi skråningen. Den nye kommunedelplanen (ennå ikke endelig vedtatt) åpner for høyere bebyggelse i det aktuelle boligfeltet. Etter en nærmere vurdering og innspill fra naboer, har vi også valgt å senke gesimshøydene som var på høring slik at de overensstemmer mer med overordna plan. Derfor er høydebestemmelsen nå blitt 9,5 m mønehøyde og 6,5 m gesimshøyde ved saltak, og 8 m mønehøyde ved pulttak og flate tak. Maks tillatt mønehøyde ved saltak står altså uendret siden høring - det er gesimshøydene som er senket. Tiltakshaver har forholdt seg til estetikkbestemmelsen ved valg av hustype: oppdelte enheter (tomannsboliger), ved å åpne for ulike taktyper (slik det allerede er i boligfeltet), og legge seg på samme høydebestemmelser som vil gjelde i boligområdet for øvrig. Det er klart at ved fortetting og nybygging vil det være nye elementer, men disse vil ikke skille seg vesentlig fra eksisterende bebyggelse.*
4. *Tiltakshaver bekrefter at de har brukt tilgjengelig offentlig kartdata ved fremstilling av modellene, de har altså ikke manipulert volumene til nabobebyggelsen i de visuelle fremstillingene.*

7. Naboer på Nesset v/Hans Jørgen Støp, 28.05.2018

Naboene v/H. J. Støp skriver innledningsvis at detaljregulering for Rognhaug må avvises. Dette begrunnes slik: Forslaget med dens vektlegging på maksimal boligmasseutnytting av eiendommen, bryter totalt med områdets strøk-karakter og estetiske uttrykk, og truer med sitt dominerende volum de unike landskapsverdiene som omkranser eiendommen. Den planlagte utbyggingen er dermed direkte i strid med de lover og retningslinjer som er formulert i den nylig vedtatte kommunedelplanen for Levanger Sentrum. Eiendommen ligger strategisk plassert midt i et unikt jordbruks- og kulturlandskap som har blitt et av Levangers mest verdifulle friluftsliv- og rekreasjonsområder.

Det vises til estetikkbestemmelsen i forslag til ny kommunedelplan for Levanger

sentrum: pkt 1.7.4 Estetikk, der følgende understrekes: Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, farger m.v. Fortettingen skal underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk.

Det hevdes at Nordbohus ikke har sendt inn nødvendig dokumentasjon som viser situasjonsplanen med høydeangivelser i forhold til nabobebyggelse og omkringliggende terreng. De illustrasjoner som viser skyggevirksomheter er direkte misvisende hva størrelsesforhold mellom gammel og planlagt bebyggelse angår. Det er lagt ved en skisse som viser hvordan naboene mener den nye bebyggelse vil se ut ved siden av eksisterende nabobebyggelse. Skissen kan ses i vedlagt høringsuttalelse fra naboene.

Kommentar. Det vurderes at foreslått bebyggelse i form av tomannsboliger ikke vil få større volum enn eksisterende bebyggelse i boligområdet. Planlagt bebyggelse omtales som rekkehus i uttalelse, men det presiseres her at det dreier seg om vertikaldelte tomannsboliger. De nærmeste naboene har riktignok lave hus, men også for disse tomtene er det mulig iht. til gjeldende plan å bygge høyere. Strøkets karakter er ikke ensartet i dag. Husene som står der er eneboliger, men de har ulik, form, volum, høyde, plassering på tomta og taktype (både saltak, pulttak og valmtak er representert).

Vedlagt skisse til høringsuttalelsen kan ikke vise riktig fremtidig potensiell situasjon. For det første, er det lagt til grunn flate tak med maks gesimshøyde på 9,5 m. Planforslaget slik det forelå under høringen åpnet ikke for høyere enn 8 m for flate tak. Videre sammenlignes ny planlagt bebyggelse med nabohuset til Else Moe. Det presiseres at huset til Else Moe er plassert lengre bak i forhold til ny planlagt bebyggelse. Høydene sett med perspektiv fra sørøst kan altså ikke sammenlignes på denne måten, da hus som står lengre bak nødvendigvis vil se mindre ut sammenlignet med objekter lenger frem i dybdeperspektivet. Det vises til vedlagt mulighetsstudie som viser bebyggelsens plassering i forhold til nabobebyggelsen.

Videre skrives det at planforslaget vil komme i konflikt med kulturlandskapet og friluftsverdiene. Administrasjonen kan ikke se at tre tomannsboliger i et eksisterende boligområde vil utfordre hverken kulturlandskapet eller friluftsverdiene. Det at det fins såpass mange gode turmuligheter i området må heller sies å være et argument for fortetting grunnet ut fra folkehelseperspektivet.

Endringer etter høring.

I samråd med tiltakshaver er det etter høring og offentlig ettersyn gjort følgende endringer i plandokumentene:

Planbeskrivelse.

Justering av tillatte byggehøyder (s. 26) iht. endringer i bestemmelsene, se under.

Plankart.

Ingen endringer

Bestemmelser.

- Støybestemmelsen utfylles med mer konkrete tiltak og grenseverdier.

- Krav til sykkelparkering: 2 plasser per boenhet.
- Håndtering av masser, fare for spredning av fremmede arter
- For ny beplantning skal svartelistede planter unngås.
- Anleggstid reguleres i forhold til utfartstid til og fra skole
- Parkering av anleggsbiler på gs-veg forbi planområdet skal unngås.
- Rekkefølgebestemmelse: Før riving skal opprinnelig villa i planområdet fotodokumenteres. Dokumentasjonen skal sendes til Levanger kommune og Trøndelag Fylkeskommune.

Følgende bestemmelse tas ut (utbyggingsavtale er ikke aktuelt):

- Utbyggingsavtale skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Vurdering:

Forholdet til overordna plan

Planforslaget er ikke i samsvar med overordna plan, som er kommunedelplan for Levanger sentrum av 2000 der planområdet inngår som LNF-areal. I realiteten er ikke dette et LNF-område, men et bebygd boligområde. Arealformålet i området i gjeldende kommunedelplan er altså utdatert. I forslag til ny kommunedelplan for Levanger sentrum er planforslag for Rognhaug i samsvar med foreslått arealformål.

Fortetting og estetikk

Det er ikke uvanlig at det oppstår konflikt og diskusjoner når det fortettes i et eksisterende boligområde. Ny moderne bebyggelse i mer konsentrert byggeform kan fort oppleves som fremmedelementer i området, og dessuten skape presedens for videre utvikling. Fortetting er imidlertid noe kommunen må satse på dersom vi skal nå de målene om å redusere nedbygging av dyrkajorda på regionalt og nasjonalt nivå. Det er først og fremst sentrumsnære områder med god tilgang til infrastruktur og kollektivtilbud som er best egnet for fortetting. I så måte må Rognhaug sies å være ideelt. Her er det allerede gang-/sykkelveg, gangavstand til sentrum, skole og turområder, kollektivtilbud og utbygd teknisk infrastruktur. Det vil være utfordrende å unngå bygging på dyrkajord i sentrumsnære områder dersom en ikke kan fortette tomter som er så godt egnet for fortetting som Rognhaug.

Fortetting er gunstig ut fra miljømessig planlegging i tråd med SPR-BATP (Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging), og bidrar som sagt til å minske presset på dyrkajord. Samtidig er det utfordrende å tilpasse fortettingsprosjekter til eksisterende bebyggelse i etablerte boligområder. God fortetting kjennetegnes av at nye tiltak tilpasset til eksisterende bygningsskikk og landskap.

I detaljreguleringsforslag for Rognhaug er det gjort flere gode grep for å tilpasse bebyggelsen til strøkets karakter. Det presiseres at strøkets karakter i det etablerte boligfeltet ikke er ensartet i dag. I opprinnelig planforslag som ble forelagt kommunen var de to rader med rekkehus, til sammen 7 boenheter. I samråd med kommunen har tiltakshaver delt opp bebyggelsen i tomannsboliger og redusert antall boenheter til 6. Krav til parkering, uteoppholdsareal, lekeplass og støy er oppfylt. Det åpnes for at bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flate tak. Det er kun flate tak som ikke er representert i boligfeltet for øvrig fra før. Høyeste tillatte byggehøyde for saltak er 9,5 m målt over høyeste fasade over planert terreng, og høyeste tillatte byggehøyde for pulttak og flate tak er 8 m målt over høyeste fasade over planert terreng. For å dempe noe av

konflikten rundt byggehøydene, er maks tillatte gesimshøyder i planforslaget nå senket i forhold til høydene som ble lagt frem for høring og offentlig ettersyn.

Byggehøydene samsvarer ikke med nærmeste nabobebyggelse, hvor det er 1-etasjers hus, men de samsvarer med bolighus andre steder innenfor det avgrensede boligfeltet; boligene varierer mellom 1-3 etasjer. Byggehøydene samsvarer dessuten med forslag til ny kommunedelplan for Levanger sentrum, og de samme høydebestemmelsene kommer til å gjelde for hele boligfeltet. Gjeldende kommunedelplan for Levanger sentrum er gammel og lite detaljert, og den sier ingenting om tillatte byggehøyder – dette styres altså gjennom bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel er maks tillatt mønehøyde ved saltak 9,5 m.

Boligfeltet Rognhaugen skråner nedover mot nordvest og har utsikt utover kulturlandskapet og sjøen. Et argument som brukes mot planforslaget er at høyden/volumet på planlagt bebyggelse bryter med dagens lave byggehøyde over horisonten mot sørøst, der det ifølge naboene kun er 1-etasjers eneboliger. Eksisterende villa på planområdet som forutsettes revet har derimot tre etasjer. Det er altså ikke en gjennomgående lav byggehøyde på 1 etasje over horisonten øverst i boligfeltet i dag. Planlagt bebyggelse vil ikke bli høyere enn villaen som står på planområdet i dag (villaen har mønehøyde > 9,5 m), men bebyggelsen vil så klart samlet sett oppta mer plass i høyden da det er snakk om flere boenheter.

Det vurderes at 3D-modellene i illustrasjonsmaterialet er gode nok til å vurdere tiltakets konsekvens for nærmeste bebyggelse, men administrasjonen vedkjenner at illustrasjonene optimalt sett kunne vist en større del av området.

Det vurderes at Rognhaug-tomta er særdeles godt egnet for fortetting, og planforslaget legger opp til en bebyggelse som vil være godt tilpasset boligfeltet og landskapet for øvrig.

Trafikksituasjon

I tråd med retningslinjer fra Statens vegvesen er krysset ved avkjørselen til fylkesvegen rettet ut og utvidet for å gjøre trafikksituasjonen mer oversiktlig. Det er positivt at trafikksikkerhetsutvalget ved Nesheim skole har engasjert seg og kommet med flere gode innspill i høringsperioden. Flere av forslagene til risikoreducerende bestemmelser er tatt med i de reviderte bestemmelsene.

Konklusjon

Detaljregulering for Rognhaug vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 11.04.2018

Forslag i møte:

Ingen.

Saksordfører:

Randi Nessemo, AP

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

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

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

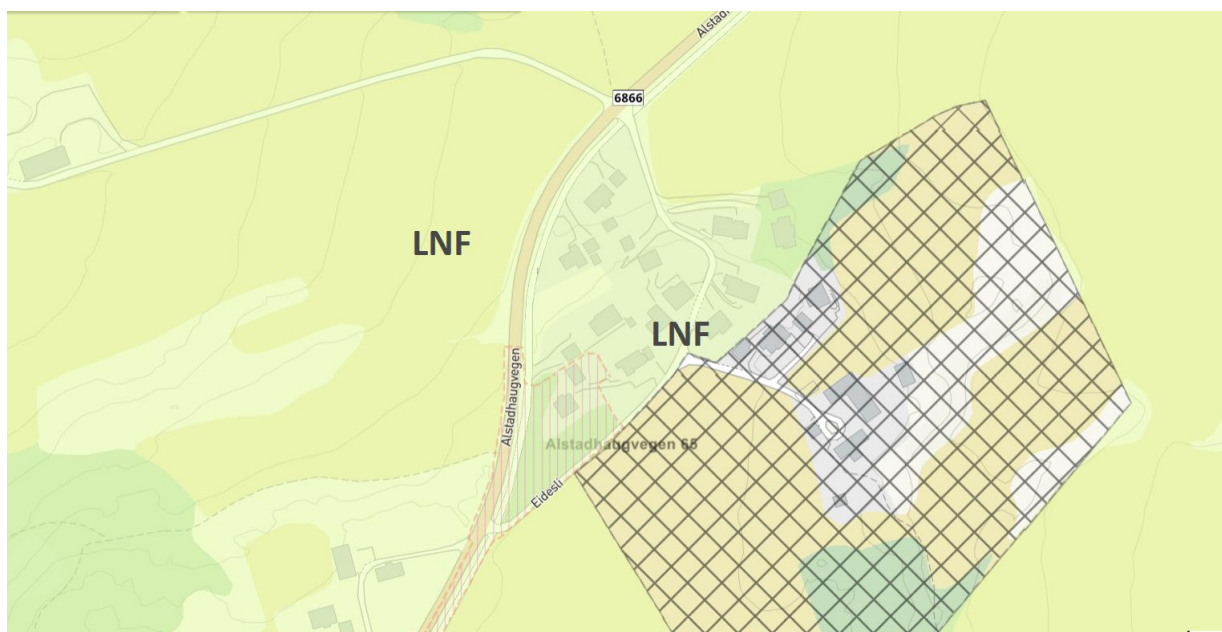
Nordbohus AS er engasjert av Nordbohus Byggservice AS til å fremme detaljreguleringsforslag for eiendommen med gnr. 15 bnr. 3 som ligger i Alstadhaugvegen 65, vest for Levanger sentrum. Det søkes om fortetting til boligformål. Planforslaget legger opp til seks nye boenheter med tilhørende anlegg som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

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 sjekkliste 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 Friluftformål (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, trafikk sikkerhet 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 trafikk sikkerheten 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 tomta. 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 bygningskikk 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 Kjønstadmarka etappe 3

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

Saksordfører: Olav Strid (AP)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen	13.06.2018	39/18
Kommunestyre	20.06.2018	45/18

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 13.06.2018

Forslag i møte:

Ingen

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

Detaljregulering Kjønstadmarka etappe 3 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering Kjønstadmarka etappe 3 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser, revidert etter høring

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

ROS-analyse
 VA-plankart
 VA-notat VA02
 VA-notat VA03
 Illustrasjonsplan
 Dimensjoneringsrapport og fordrøyning
 Snitt A-A
 Snitt B-B
 Fjernvirkning
 Solstudier
 Støyrapport
 Støykart X101

Støykart X102

Trafikkprognose

Notat veg

Geoteknisk notat

VA rammeplan

Vedlegg til planforslaget kan hentes her: <http://levanger.kommune.no/Politikk/Plan--og-utviklingskomiteen-2015-2019/110418/PS-2418-Kjonstadmarka-3/>

Høringsuttalelser (7 stk).

Saksopplysninger:

Sammendrag.

Planforslaget er innsendt av Tegn_3 AS, på vegne av Levanger kommune. Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbygging i Kjonstadmarka på Kjonstad i Levanger kommune. Planforslaget er en detaljregulering og utgjør den 3. av totalt 4 planlagte etapper i boligutbyggingen på Kjonstadmarka. Det legges opp til regulering av minimum 155 nye boenheter fordelt på ulike boligtyper: lavblokk, rekkehus, flermannsboliger og eneboliger. Planforslaget var på høring mellom 14.04 – 28.05.2018. I den forbindelse har det kommet inn 5 høringsuttalelser. I tillegg kom det inn 2 høringsuttalelser etter at høringsfristen var gått ut. Høringen har tydeliggjort behov for noen enkle justeringer i planbestemmelsene.

Høring.

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med PUK-sak PS 24/18. I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

1. Fylkesmannen i Trøndelag, 12.04.2018

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Landbruksavdelingen tilrår at det tas inn en bestemmelse om at matjordlaget skal tas av og sikres for fortsatt matproduksjon i området.
2. Klima- og miljøavdelingen tilrår at bestemmelsen § 3.6 Parkering endres i tråd med Statens vegvesens norm for sykkelparkering, dvs. 1- 3 plasser pr boenhet.
3. Klima- og miljøavdelingen tilrår at det tas inn et nytt punkt om massehåndtering og fremmede arter i bestemmelsene. Svartelistede planter skal unngås på samferdselsanlegg, lekeareal, grønnstruktur og friområder.

Gjennom forslaget til planbestemmelser sikrer planen nå et minimum på 155 boenheter innenfor delområde 3. Av tabell 7 i planbeskrivelsen går det fram at det med 155 boenheter som minimum i delområde 3, må det sikres minimum 60 boenheter i etappe 4. Landbruksavdelingen vil være tydelig på at dette vil bli krevd som minimum ved detaljregulering for dette området.

I planen er det avsatt områder til opparbeidelse av lekeplasser. Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing.

Av støyrapporten framgår det blant annet at flere av feltene langs Nordsivegen er støyeksponert. Bestemmelsene synes å sikre at det oppnås tilfredsstillende støyforhold. I det videre planarbeidet gjenstår likevel å ta konkret stilling til omfanget av avbøtende tiltak.

Kommentar. Fylkesmannens forslag til bestemmelser tas med i planforslaget. Det bekreftes at vi ikke har kjennskap til forhold som tilsier at det ikke kan sikres et minimum på 40 boenheter i etappe 4.

2. Trøndelag Fylkeskommune, 31.05.2018 (etter fristen)
(Brev til Riksantikvaren, kopi sendt til Levanger kommune)

Områdeplanen stiller krav om at det skal foretas arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner, id 100554 og 100659, innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 i områdeplanen. Trøndelag fylkeskommune ber herved Riksantikvaren fatte vedtak om kostnader og omfang for arkeologiske undersøkelser i ovenstående sak i henhold til kulturminnelovens § 10 og reguleringsbestemmelsene.

Fylkeskommunen viser til vedlagte brev fra tiltakshaver angående ønske om budsjettvedtak og utgravninger i angjeldende område. Det er ønskelig å få gjennomført undersøkelsene i løpet av feltsesongen 2018. Vi ber om at det fattes et snarlig vedtak.

Kommentar. Reguleringsbestemmelsen for detaljregulering Kjønstadmarka etappe 3 har videreført kravet i områdeplanen: «Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner, id 100554 og 100659, som er merket som Bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet.» Avventer svar fra Riksantikvaren.

3. Trafikksikkerhetsutvalget v/Nesheim skole, 28.05.2018
Mener at planforslaget for Kjønstadmarka etappe 3, sammen med de øvrige byggetrinnene i Kjønstadmarka, framtvinger at man må planlegge og iverksette tiltak for å bedre trafikksikkerheten langs Gjemblevegen, Staupslia og avkjørselen til skolen. Utvalget vil utfordre kommunen til å vurdere nærmere hvilke løsninger som kan bidra til å bedre trafikksikkerheten i området, og eventuell tilknytte seg konsulenthjelp med kompetanse på dette feltet. I lys av kommunens satsning på trafikksikkerhet, forventer vi at dette gis høy prioritet i kommunens videre arbeid.

Trafikksikkerhetsutvalget savner flere tiltak som kan bidra til økt trafikksikkerhet, og har følgende forslag til tiltak som kan tas med;

- Planbestemmelser som sikrer at det ikke er trafikk med lastebiler, anleggsmaskiner, og biler fra andre som arbeider i utbyggingsområdet, til og fra anleggsområdet i tidsrommet da skolebarna skal til og fra skolen (anslagsvis kl. 7 - 8.30 og kl. 13.15 - 14.30).
- Planbestemmelser som sikrer at det ikke skjer parkering av biler knyttet til utbyggingsområdet på gang- og sykkelvegen under anleggsperioden.
- Planbestemmelser med klare anvisninger knyttet til plassering og sikring av rigg, for å unngå trafikkfarlige situasjonen for de som ferdes på gang- og sykkelstien.
- Planbestemmelser som sikrer at det ikke skjer beplantning langs vegen/fortauet som i framtida kan forhindre sikten for trafikken, evt. stiller krav til bruk av lave busker/beplantning.

Kommentar. Bestemmelse som regulerer ferdsel av anleggstrafikk til og fra anleggsområdet i tidsrommet hvor barn går til skolen tas med i planbestemmelsen som risikodempende tiltak. Antageligvis vil tidsrommet 7:30 – 8:30 være tilstrekkelig på morgenstid, og 13.15 - 14.30 på ettermiddagstid. Videre vil det sikres i bestemmelsene at kjøretøy i tilknytning til anleggsarbeidet skal unngå å parkere på g/s-vegen så lang dette er mulig. Hensynssone for frisikt er allerede sikret i bestemmelsene. I frisiktsoner skal det være fri sikt fra og med 0,5 meter over tilstøtende veger.

4. Grethe og Torbjørn Sunde og Annar Kjørstad, 17.04.2018

Overnevnte naboer nord for Nordsivegen mener at planillustrasjon på s. 23 i planbeskrivelsen kan misforstås til å tro at adkomsten til sjøen er via privat veg eiet av T. Sunde og A. Kjørstad og over tilknyttede private eiendommer. Pilen er tegnet inn på den private vegen og peker på teksten «Til sjøen». Det pekes ikke langs Nordsivegen til evt. Avsatt sjøadkomst for feltene. Det bes om at planbeskrivelsen blir korrigert for å unngå misforståelse og at etablert adkomstveg til sjøen for de nye feltene blir klart beskrevet.

Kommentar. Korrigering av planbeskrivelsen er ikke nødvendig. Tegningen i planbeskrivelsen illustrerer kun i hvilken retning sjøen er, og gir ikke føringer for hvordan en skal komme seg til sjøen. Allmennhetens ferdselsrett styres av lov om friluftsliv og tydeliggjøres i miljødepartementets rundskriv T-6/97. Private veger er i utgangspunktet åpne for allmenn ferdsel så lenge det ikke dreier seg om «innmark». Det vises til lovtolkningen «Allmennhetens ferdselsrett på private veger» (01.10.2005) for utfyllende informasjon. Dokumentet kan lastes ned fra Strandsonedatabasen på Miljødirektoratets hjemmesider. Når det er sagt har kommunen inngått en avtale med en annen grunneier langs Nordsivegen nordvest for planområdet vedrørende bruk av privat veg ned til sjøen, samt noe tilrettelegging for allmenn ferdsel.

5. Steinkjeradvokatene på vegne av Jan Sunde og Silje Strømmen, 28.05.2018

Hva gjelder forholdet til plan- og bygningsloven fremkommer det at planmyndigheten er ansvarlig for å følge opp forholdet til støy. Det konstateres at Sunde/Strømmen sitt krav knyttet til støysikring av eiendommen så langt ikke er hensyntatt. Dette må også hensyntas i den videre utbyggingen. Det bes om at støy for Sunde/Strømmen sin eiendom vurderes på nytt og at dette hensyntas i planforslaget. Det vises her til at det hadde vært uproblematisk å enten legge veien et annet sted, og/eller å avbøte tiltakene med f.eks. støyskjerming.

Kommentar. I støyrapporten til Kjørstadmarka 3 utarbeidet av ÅF Engineering AS går det frem at oppdaterte beregninger (ref. tegning X102) viser at støynivå ved fasdade (1, 2 og 3 etg) samt uteplass (terrasse 2 etg) ligger under 55 dBA, og får dermed tilfredsstillende støynivå ihht kravene i T-1442. Revidert støysonekart indikerer at en ligger under 55 dBA ved garasje/ gårds plass. Oppdatert trafikkgrunnlag viser mindre trafikk i dette området enn ved første utredning i 2016. Støyverdier er avrundet oppover til hele tall, dvs 54,2 dB blir 55 dB. Det vurderes dermed at detaljregulering for Kjørstadmarka etappe 3 ikke utløser behov for en lokal støyskjerm for eiendommen.

6. Sagt mening i sakene i PUK 11.04.18: Lars Erik Eggen, 14.04.2018

Det ser ut til at en del av den nåværende naturlige naturstien i Kjørstadmarka blir erstattet av vei og avfallsstasjoner. Den naturlig "rundturen" i Kjørstadmarka blir da delvis på asfalt og forbi avfallsstasjoner. I hvor stor grad reduserer dette bruksverdien av grøntområdet som helhet?

Kommentar. Det vises til vurdering av konsekvenser for friluftslivet på s. 17 i planbeskrivelsen i planforslaget og s. 35 i planbeskrivelsen for områdeplan for Kjørstadmarka 2:

«Friluftinteressene for store deler av kalksteinåsen ivaretas og sikres videre med

regulering av friområde. Planforslaget medfører likevel at buffersonen mellom bebyggelse og friområde reduseres, og vil slik kunne redusere bruksverdien for deler av området. 5,5 daa av friområdet regulert i Kommundelplan for Levanger sentrum omreguleres fra friområde til byggeformål i reguleringsplanen. Til gjengjeld reguleres også området på 5,4 daa rundt båndlagte gravhaug til friområde.»

7. Statens vegvesen, 4.06.2018 (etter fristen)

I en større og helhetlig sammenheng er den viktigste beslutningen imidlertid tatt tidligere i form av vedtaket om utbygging av Kjønstadmarka til (hovedsakelig) boligformål. Trafikk-situasjonen i Levanger sentrum har vært gjenstand for diskusjon i mange år. Trafikken gjennom Staupslia og over Sundbrua forventes å øke merkbart ved en gjennomføring av planforslaget. Grepene med å foreslå separering av hovedatkomst til Kjønstadmarka for kjørende via Gjemblevegen og fv. 6866 (tidl. 119) Staupslia, og for gående og syklende via kv. Nordsivegen, synes derfor å være en fornuftig innretning. Statens vegvesen antar at Kjønstadvegen er helt i grenseland mot behovet for et bedre tilbud for myke trafikanter enn kun et enkelt fortau.

Med hensyn til spørsmålet om kryss og avkjørsler, jfr. vegnotates pkt. 5 Sikt, mener Statens vegvesen at 5 x 20 m sikt i er tilstrekkelig for kryss med liten trafikkmengde. Dette er imidlertid betinget av at det i begge veger er supplert med fartsdempende tiltak som sikrer at det reelle fartsnivået holdes i tråd med skiltet fartsgrense. Forslag til parkeringsdekning er ok, og vi har heller ingen merknader til forslaget til planbestemmelser.

Kommentar. Høringsuttalelsen tas til etterretning. Fartsdempende tiltak i tilknytning til aktuelle kryss sikres i bestemmelsene.

Endringer etter høring.

I samråd med tiltakshaver er det etter høring og offentlig ettersyn gjort følgende endringer i plandokumentene:

Planbeskrivelse.

Ingen endringer.

Plankart.

Ingen endringer.

Bestemmelser.

- Overskytende matjord skal brukes til jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som skal flyttes må være fri for smittsomme sykdommer eller uønskede arter.
- Krav til sykkelparkering: 2 plasser per boenhet.
- Krav til minimum støynivå på L_{den} under 55 dB på lekeplass.
- Håndtering av masser, fare for spredning av fremmede arter.
- Ved eventuell beplantning i grøntområder/samferdselsanlegg skal svartelistede planter unngås.
- Anleggstid reguleres i forhold til utfartstid til og fra skole.
- Parkering av anleggsbiler på gs-veg forbi planområdet skal unngås.
- Det skal etableres fartsdempende tiltak som sikrer at det reelle fartsnivået holdes i tråd med skiltet fartsgrense ved kryss med siktkrav 5 x 20. Hvilke konkrete tiltak dette skal være avklares i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer.

- Bestemmelse om tillatt takvinkel for pulttak endres fra 10-25 grader til 6-25 grader, slik at det åpnes for flere mulige utforminger.

Vurdering:

Forholdet til gjeldende områdeplan

Planforslaget er i samsvar med gjeldende områdeplan, Kjønstadmarka 2. planforslaget oppfyller intensjonen om høy arealutnyttelse og variert sammensetning av boligtyper. For å sikre høy grad av arealutnyttelse er det lagt opp til 35 m² uteoppholdsareal per boenhet innenfor felt for lavblokker mot den generelle regelen om 50 m² per boenhet i områdeplanen for Kjønstadmarka 2. Det er imidlertid sikret at minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) skal være 200 m², med bredde på minimum 5 meter, og stigning på terreng på maks 1:20. Nødvendige rekkefølgebestemmelser er i henhold til bestemmelsene i områdeplanen.

Etter høring

I løpet av høringen har det kommet frem momenter som har medført behov for mindre justeringer i bestemmelsene. Dette har stort sett dreid seg om punkter knyttet til trafiksikkerhet og miljømessige forhold knyttet til støy og fremmede arter.

Trafikk

I Levanger sentrum er det noen trafikale utfordringer. Staupslia og Kirkegata er sterkt trafikkert i dag, og det forventes at ved bygging av flere boliger på Nesset vil denne trafikken økes betydelig. Det er lagt opp til en parkeringsdekning i planforslag for Kjønstadmarka etappe 3 som tilsier en økning på over 230 biler.

Det er gjort et viktig grep for trafiksikkerheten ved å separere trafikken mellom hovedatkomst til Kjønstadmarka via Gjemblevegen og Staupslia for kjørende, og via Nordsivegen for gående og syklende. Antageligvis vil det på sikt være nødvendig å gjøre mer for å sikre god trafiksikkerhet for gående og syklende langs Gjemblevegen. Hovedutfordringen her er mye trafikk av biler til og fra Nesheim barneskole i forbindelse med kjøring av barn til og fra skolen, samt uoversiktlig trafiksituasjon i forbindelse med dette.

Barn og unges interesser

Hensynet til barn og unges interesser er ivaretatt ved å oppfylle kravene i områdeplanen til lekeplasser, deres størrelse, utforming og plassering. Det er sikret flere turveger/snarveger og grønnstrukturer for å øke fremkommeligheten for gående. Det er lagt opp til fortau langs hele hovedatkomstvegen i planområdet, og det planlegges fortau/gang-/sykkelveg fra Kjønstadmarka langs Nordsivegen frem til Sundbrua. Denne gs-vegen vil først og fremst betjene ungdomsskoleelever. Etter høring er det innarbeidet nye bestemmelser som har som formål å øke trafiksikkerheten i planområdet, bl.a. regulering av anleggstrafikken til og fra planområdet i forhold til utfartstiden for skoleelever til og fra skole.

Konklusjon

Det vurderes at planforslaget legger opp til gode løsninger for boligbebyggelse, infrastruktur, friluftsområder og barn og unges interesser.

Detaljregulering Kjønstadmarka etappe 3 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven §

12-12.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 11.04.2018

Forslag i møte:

Forslag til tillegg fra [Knut Sigurd Hjelmstad](#), H:

Følgende rekkefølgebestemmelse tas inn:

Gang- og sykkelveg langs Nordsivegen skal være planavklart før feltet tas i bruk.

Kostnader for opparbeidelse av gang- og sykkelveg i Nordsivegen fordeles mellom Levanger kommune og som et tillegg i tomtekostnadene. Evt. tilskudd fra statlige myndigheter kommer til fradrag.

Saksordfører:

[Olav Strid](#), AP

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Tillegg fremmet i møte enstemmig vedtatt.

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.

Følgende rekkefølgebestemmelse tas inn:

Gang- og sykkelveg langs Nordsivegen skal være planavklart før feltet tas i bruk.

Kostnader for opparbeidelse av gang- og sykkelveg i Nordsivegen fordeles mellom Levanger kommune og som et tillegg i tomtekostnadene. Evt. tilskudd fra statlige myndigheter kommer til fradrag.

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 14 - Støyrapport
- 16 Støykart X101
- 17 Støykart X102
- 21 Vedlegg 15 -Trafikkprognose, 30.01.2018
- 21 Vedlegg 16 - Notat veg, 21.02.2018
- 21 Vedlegg 17 - Geoteknisk notat, 16.02.2018
- 21 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 Levangernesset, 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 fram krav til maks % BYA, uteareal, parkering, m.m. tilfredsstillende 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 Kjørstadvegen. 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 Kjørstadmarka langsmed Nordisvegen frem til sentrum. I dag er det gang- og sykkelveg fra Kjørstadmarka til Nesheim-skolen og sentrum via Kjørstadvegen 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 Kjørstadmarka er det sikret en stor kvartalslekeplass med ballplass som er innenfor 250 m i luftlinje fra de fleste av boligene i Kjørstadmarka etappe 3. Det er også et stort offentlig friområde i områdeplanen sør for planområdet som består av skog, turveger og naturlekeplasser. Strategisk plassering av grønnstrukturer 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.

Kjørstadmarka etappe 2 stiller krav om at områder skal være tilgjengelige og brukelige for orienterings- og bevegelsehemmede, 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 støynivå 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 trafiksikkerhet, 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 utgravning 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: artsdatbanken). 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

Spillemidler til kulturbygg - prioritering av søknader 2018

Saksbehandler: Kjersti Nordberg	Arkivref: 2018/9716 - /
E-post: kjenor@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74 05 28 49	

Saksordfører: Asbjørn Brustad (SP)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Driftskomiteen	13.06.2018	20/18
Kommunestyre	20.06.2018	46/18

Saksprotokoll i Driftskomiteen - 13.06.2018

Saksordfører:

Asbjørn Brustad (SP)

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

Levanger kommune vedtar følgende forslag til prioritering av spillemidler til kulturbygg i 2018:

- 1) Bjørkheim grendehus
- 2) Scene, amfi og galleri Levanger ungdomsskole
- 3) Utendørs amfi Levanger ungdomsskole

Rådmannens forslag til innstilling:

Levanger kommune vedtar følgende forslag til prioritering av spillemidler til kulturbygg i 2018:

- 1) Bjørkheim grendehus
- 2) Scene, amfi og galleri Levanger ungdomsskole
- 3) Utendørs amfi Levanger ungdomsskole

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Fylkestinget har i sitt april møte vedtatt nye retningslinjer for spillemidler til kulturbygg.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

[Fylkeskommunens retningslinjer for spillemidler til kulturbygg](#)
[Kulturdepartementets retningslinjer for spillemidler til kulturbygg](#)

Saksopplysninger:

Trøndelag fylkeskommune forvalter en andel av overskuddet av spillemidler som kan bevilges til kulturbygg. Tilskudd skal bidra til egnede lokaler og bygninger som gir rom for ulik kulturell virksomhet. Det kan søkes tilskudd til nybygg, ombygging og modernisering av kulturbygg og spesialbygg.

Fylkestinget har i sitt april møte vedtatt nye retningslinjer. Disse kommer i tillegg til Kulturdepartementets retningslinjer.

Søknaden oversendes fylkeskommunen via www.idrettsanlegg.no, som er samme søknadsmodul som ved idrettsanlegg. Hvis det fremmes flere søknader fra en kommune må et politisk organ vedta en prioritering av søknadene.

I Levanger er det pr. tidspunkt tre søknader om spillemidler til kulturbygg, som alle skal fornyes i 2018. I henhold til de nye retningslinjene, skal det da vedtas en prioritert rekkefølge mellom disse tre søknadene:

Tiltak	Søknadssum	Søknadsår
Oppgradering/tilbygg Bjørkheim forsamlingshus	379 311,-	2014
Utendørs amfi Levanger ungdomsskole	875 318,-	2016
Scene, amfi og galleri Levanger ungdomsskole	3 000 000,-	2016

Det er en relativt liten andel av spillemidlene som er avsatt som tilskudd til kulturbygg. Det kom en liten økning i år, men til sammen er det 51,7 mill. kr til fordeling på hele landet. Andel fordeling i Trøndelag er ikke kjent foreløpig. I fjor fikk de to fylkeskommunene til sammen 4,7 mill. kr. Det vil antagelig bli omtrent samme sum eller kanskje en liten økning i 2018.

Vurdering:

Dette blir første året det prioriteres en rekkefølge på spillemidler til kulturbygg, ettersom det ikke har vært krav tidligere. Rådmannen vurderer prioritering av spillemidler til kulturbygg i henhold til mål og strategier i [Kommunedelplan kultur 2015-2022](#). På bakgrunn av dette har rådmannen følgende forslag til prioritering av spillemidler til kulturbygg i 2018:

- 1) Bjørkheim grendehus
- 2) Scene, amfi og galleri Levanger ungdomsskole
- 3) Utendørs amfi Levanger ungdomsskole



Levanger kommune

Sakspapir

Ny etisk plattform for ansatte og folkevalgte i Levanger kommune

Saksbehandler: Sølvi Melvold	Arkivref: 2018/7226 - /
E-post: solvi.melvold@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74052728	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Arbeidsmiljøutvalg	11.06.2018	20/18
Formannskap	13.06.2018	61/18
Kommunestyre	20.06.2018	47/18

Saksprotokoll i Formannskap - 13.06.2018

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Innstillingen enstemmig tiltrådt. (Skrivefeil i dokumentet rettes opp)

INNSTILLING:

Ny etisk plattform for ansatte og folkevalgte i Levanger kommune datert 03.06.18 vedtas og erstatter etiske retningslinjer, vedtatt av administrasjonsutvalget 05.03.08.

Saksprotokoll i Arbeidsmiljøutvalg - 11.06.2018

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Enstemmig

VEDTAK:

Ny etisk plattform for ansatte og folkevalgte i Levanger kommune datert 03.06.18 vedtas og erstatter etiske retningslinjer, vedtatt av administrasjonsutvalget 05.03.08.

Rådmannens forslag til innstilling:

Ny etisk plattform for ansatte og folkevalgte i Levanger kommune datert 03.06.18 vedtas og erstatter etiske retningslinjer, vedtatt av administrasjonsutvalget 05.03.08.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Viser til vedlagt mandat for utarbeidelse av nye etiske retningslinjer/etisk plattform

Vedlegg:

1. Mandat for utarbeidelse av nye etiske retningslinjer/etisk plattform

2. Etisk plattform for ansatte og folkevalgte i Levanger kommune datert 03.06.18

Saksopplysninger:

- Egen arbeidsgruppe har utarbeidet forslag til ny etisk plattform, viser til vedlagt mandat for utarbeidelse av nye etiske retningslinjer/etisk plattform.
- Etisk plattform for ansatte og folkevalgte i Levanger kommune ble behandlet i forum for tillitsvalgte den 28.05.18, det er foretatt noen mindre endringer etter behandling i dette utvalget, endringene er godkjent av rådmannen og vil bli gjennomgått i AMU.
- Etisk plattform datert 03.06.18 skal til endelig godkjenning i kommunestyret den 20.06.18

Vurdering:

Foreliggende forslag er en betydelig forenkling i forhold til tidligere etiske retningslinjer og rådmannen foreslår at ny etisk plattform for ansatte og folkevalgte i Levanger kommune datert 03.06.18 godkjennes av arbeidsmiljøutvalget og går videre som innstilling til formannskap og kommunestyre.

FO 24/18	Interpellasjon fra Ina Helen Kollerud Pedersen (AP) - Flerbrukshall på Nettet
-----------------	--

I formannskapet 28.06.17 orienterte representanter fra Sportsklubben Nessegutten om sine planer for en flerbrukshall på Nettet. Disse planene er under utvikling, og klubben inviterer Levanger kommune med til dialog og bistand til planlegging og prosjekt ering .

Bakgrunn

Sportsklubben Nessegutten er en klubb i vekst og har i dag ca. 1600 medlemmer. Alle særiddrettene i Nessegutten mangler treningsfasiliteter innendørs. Idrettskolen, som skal gi et tilbud til de yngste barna, er særlig utfordret. I dag benyttes hallflater rundt omkring i kommunen, i tillegg til noe aktivitet i gymsalen på Nesheim skole.

Skognhallen, Trønderhallen og Levangerhallen dekker ikke dagens behov. Alle disse rapporterer om etterspørsel som er vesentlig høyere enn hva de kan tilby.

En flerbrukshall på Nettet vil styrke aktivitetstilbudet og det sosiale tilbudet til barn, ungdom og voksne/eldre på Nettet og omegn. For skolen og SFO vil en hall gi bedre fasiliteter og muligheter for fysisk aktivitet. For voksne/eldre vil et nærmiljøanlegg med tilrettelagt areal for styrke og bevegelse være viktig for en god og frisk alderdom i tråd med nasjonale og internasjonale satsningsområder.

En hall på Nettet vil frigjøre kapasitet i andre haller i kommunen som vil komme hele kommunens innbyggere til gode.

Samsvar med kommunalt planverk

Sportsklubben Nessegutten og Levanger kommune har sammenfallende verdier og overordnede mål. I kommuneplanens samfunnsdel understrekes det at befolkningens helse og livskvalitet utvikles i lokalsamfunnene der folk leker, lærer, arbeider, pleier fritid og bor gjennom hele livet. En flerbrukshall på Nettet kan forsvares ut fra mål og tiltak i mange kommunale planer, bl.a. [kommunedelplan for oppvekst](#), [kommunedelplan helse og omsorg](#), og [temaplan for anlegg](#).

Samarbeid mellom Sp.kl Nessegutten og Levanger kommune

Nessegutten vil stå som utbygger. Det er imidlertid nødvendig for realisering at det er et forutsigbart inntektsgrunnlag også på dagtid. Nesheim skole har en eldre gymsal som i dag ikke dekker skolens behov, og prognosene for skolen er at elevtallet vil øke jevnt i årene som kommer. SFO og andre kommunale aktører kan også være aktuelle leietakere på dagtid.

Nessegutten ønsker dialog med Levanger kommune i en forprosjekteringsfase der man vurderer langsiktige behov hos begge parter, potensielle leieavtaler, lånegarantier og kostnader. Et slikt samarbeid fordrer en åpen prosess der kommunen har full innsikt i Nesseguttens planer, og der et eventuelt hallprosjekt tar inn behov for både klubben og kommunen.

Nessegutten har satt av midler til en forprosjekteringsfase. Dette skal primært brukes til å trekke inn relevant kompetanse i prosessen. Levanger kommune har tilsvarende god kompetanse til å bistå klubben i denne fasen, og det er derfor viktig med politisk vilje til å støtte dette prosjektet.

Forslag til vedtak:

1. Levanger kommune stiller seg positiv til initiativet fra Nessegutten og vil bistå klubben i planlegging og forprosjektering.
2. Levanger kommune går i dialog med Nessegutten om muligheten for langsiktige leieavtaler.
3. Hall på Nettet i Nesseguttens regi tas inn i handlingsprogram anlegg ved revidering.

FO 25/18	Interpellasjon fra Khalil Obeed (AP) - Kommunale helsetjenester
-----------------	--

I lys av denne økonomiske situasjonen som kommunen står ovenfor og de mange arbeidstakere i kommunen som står i fare for å miste jobben sin, ber kommunestyret rådmann om å avslutte alle avtaler som handler om å kjøpe helsetjenester fra de private aktørene snarest.

Rådmann bes om å legge frem en plan med frister til neste kommunestyremøtet i september for å ta tilbake alle tjenester inn i kommunen på nytt. Det er meget viktig å sikre at brukere skal ha like gode tjenester som de har krav på.

FO 26/18 Interpellasjon fra Khalil Obeed (AP) - Hvordan holde budsjettet?

I forrige kommunestyremøtet datert 30.05.2018 diskuterte vi sak nr.: PS 40/18 Budsjett og regnskap 2018 - tiltak for balanse. Der vedtok vi en rekke, tiltak slik jeg ser på det i etterkant, i fullstendig panikk og uten en grundige forarbeid.

I utgangspunktet er det slik at underskuddet ikke representerer mer enn 2 % av den totale summen vi forvalter hvert år. Krise er det ikke, men allikevel fikk vi panikk fordi det kom så pass tidlig i 2018 i første kvartal og fordi vi er ikke vant til underskudd etter mange år med overskudd. Vi klarte å skape storm i vannglasset og vi må vær i stand til å innrømme dette.

Når dette er sagt er det viktig å understreke rådmannens og politikernes ansvar for å finne frem de riktige tiltak for å forbedre enhetenes evne til å rette sine feil og utvikle nye strategier for å jobbe effektivt.

Dette med mål om å oppnå bedre resultater delvis i 2019 og 100 % i 2020. Derfor foreslår jeg følgende:

1. Dekning for å få budsjettbalanse i 2018 hentes fra disposisjonsfondet.
2. Rådmann legger frem til formannskapet en detaljert forklaring på hvor skal pengene brukes på hver økonomirapport.
3. Følgende tiltak vurderes og legges som en del av budsjettet for 2019:
 - Kommunestyret ber om at rådmann foretar en kritisk gjennomgang av hele organisasjonen med fokus på antall ledernivåer, støtte/stabsfunksjoner og koordinerende stillinger.
 - Overtidsbruk må holdes på et absolutt minimum.
 - Ingen stillinger lyses ut eller tilsettes før dette er godkjent av kommunalsjef og/eller personalsjef.
 - Bruk av årsturnus og bemanningsplaner gjennomgås og evalueres.
 - Gjennomgang av kommunal eiendomsmasse med tanke på salg.

FO 27/18	Spørsmål fra Janne K. Jørstad Larsen (FRP) - Ansiktstildekking
-----------------	---

Fremskrittspartiet vil ha et totalforbud mot niqab og burka i det norske samfunnet. Burka og niqab er kvinneundertrykkende plagg som hindrer kvinner i å delta aktivt i samfunnet og som hindrer integrering. I et åpent demokrati skal man kunne identifisere hverandre og se hverandres ansikter. Vi er glade for Stortinget nå har vedtatt et nasjonalt forbud mot ansiktsdekkende plagg i undervisningssituasjoner.

Det nasjonale forbudet mot burka og niqab i undervisningssituasjoner er et nasjonalt grunnprinsipp, men åpner for at man lokalt kan vedta et forbud med videre virkeområder.

Fremskrittspartiet i Levanger kommune er enige i at ansiktsdekkende plagg hindrer god kommunikasjon og svekker utbytte av opplæringen og samspillet mellom elever og lærere i grunnskolen. Derfor mener vi at forbudet også skal gjelde i hele skoletiden for hele skoleområdet og skoleveien til grunnskolen i kommunen.

Vil ordføreren sikre at det innføres forbud mot niqab og burka på skolens område og langs skoleveier i vår kommune?

FO 28/18	Interpellasjon fra Jostein Trøite (SV) - Jordvern i Levanger
-----------------	---

Levanger er ein av dei største landbrukskommunane i Norge, og har noko av den beste matjorda i landet som er godt eigna for produksjon av korn, potet, frukt, bær og grønsaker. I samband med utbygging av boligfelt, næringsareal og infrastruktur er det eit press for å bygga ned matjord.

Stortinget vedtok einstemmig ein jordvernstrategi i 2015.

"STORTINGET FASTSETTER DET ÅRLIGE MÅLET FOR OMSDIPONERING AV DYRKA MARK TIL 4000 DA".

Stortinget ba dessuten regjeringa om å

"ETABLERE I LØPET AV 2016 ET SKOLERING- OG TILTAKSPROGRAM FOR LOKALPOLITIKERE I NORSKE KOMMUNER KNYTTET TIL IVARETAKELSE AV DYRKET OG DYRKBAR MARK"

Spørsmålet til ordføraren blir da:

1. Kor mange dekar av dyrkamark kan omdisponerast årleg i Levanger dersom kommunen prosentvis skal følgja opp den vedtekne nasjonale jordvernstrategien ?
2. Vil ordføraren setta i gang eit skolering- og tiltaksprogram for lokalpolitikarane knytta til vern av dyrka og dyrkbar mark ?

Forslag til vedtak :

Levanger kommune vil i sitt arbeid med ulike planar følgja opp den vedtekne nasjonale jordvernstrategien.