Norconsult

I henhold til adresseliste – e-brevliste

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	5165336 - WILWOL	2017-02-14

Detaljplan for Tørøya, Levanger kommune.
Varsel oppstart planarbeid.
Høring forslag planprogram.

Det varsles med dette oppstart utarbeiding av detaljplan for Tørøya i Levanger kommune. Planarbeid medfører tilrettelegging for 16 hyttetomter.

I oppstartsmøte har kommunen meddelt at tiltaket medfører krav om planprogram.

Det henvises til vedlagte dokumenter for ytterligere informasjon om planarbeidet. Informasjonen blir også lagt ut på www.levanger.kommune.no og www.solemarkitektur.no.

Eventuelle merknader til igangsatt planarbeid eller forslag til planprogram bes sendt **innen 31.03.2017** til

Norconsult AS, Erling Skakkes gate 49B, 7012 TRONDHEIM
eller
via e-brev : willy.wollo@norconsult.com

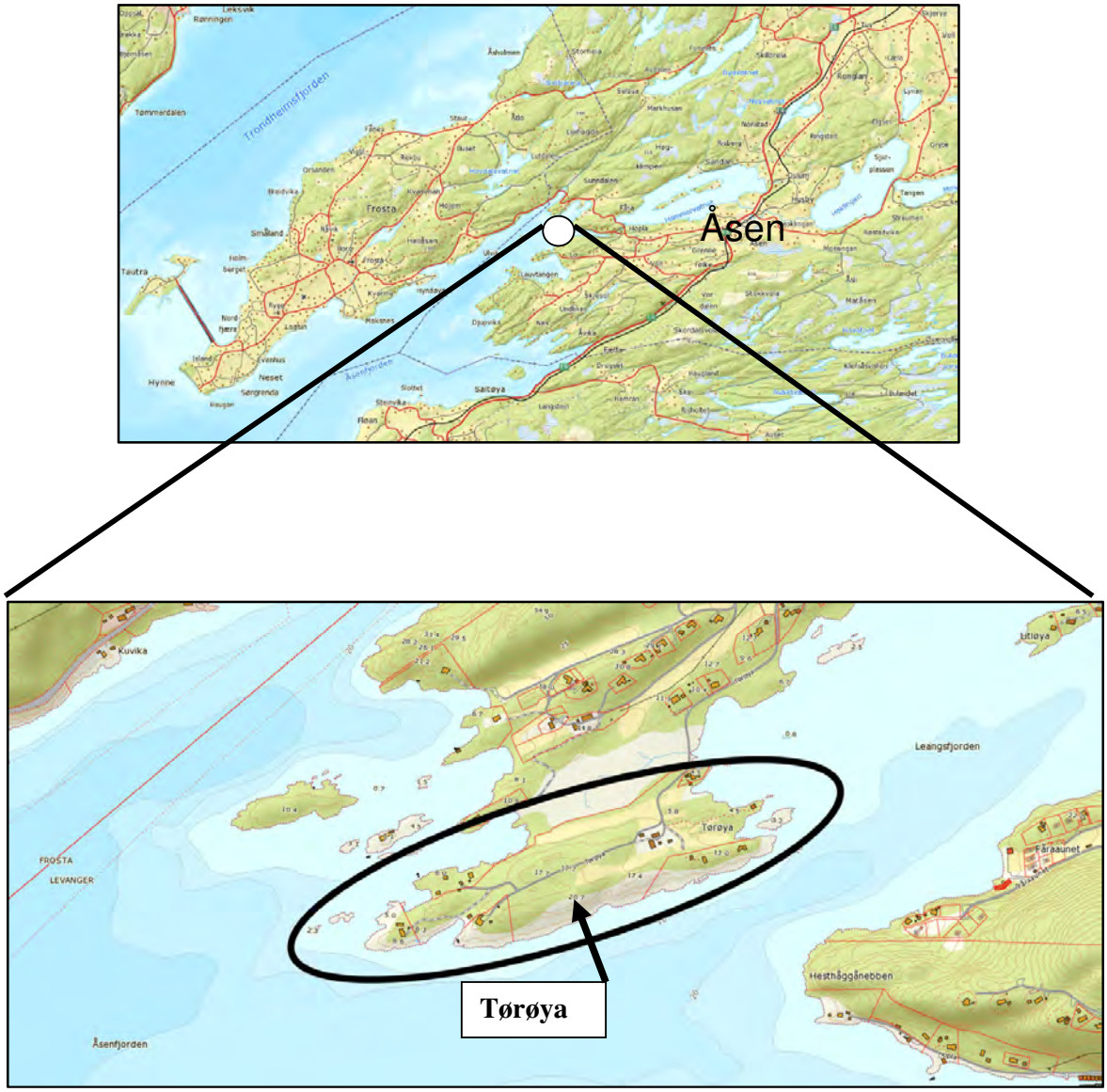
Med hilsen
Norconsult AS

Willy Wøllo

Vedlegg: Oversiktskart
Forslag planprogram
To møtereferat
Foreløpig ROS-vurdering

Detaljregulering av hytteområde Tørøya, Levanger kommune.

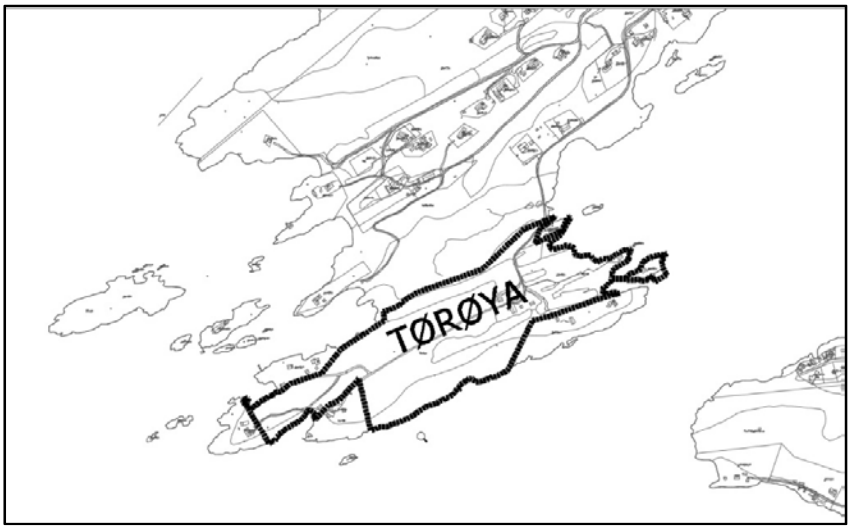
Oversiktskart, 18.08.16



Detaljregulering Tørøya
gnr. 229, bnr. 11
Levanger kommune.

Fritidsbebyggelse

Forslag til
P L A N P R O G R A M



1	2017-01-31	Forslag planprogram	WILWOL	JATOFO	WILWOL
Versjon	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet**	**Fagkontrollert**	**Godkjent**

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1. Bakgrunn for planarbeidet 3

2. Planområdet. 3

2.1 Lokalisering og arealbruk 3

2.2 Kommuneplanens arealdel 4

2.3 Avgrensing av planområdet 5

2.4 Beskrivelse og vurdering av mulig utbygging 5

3 0-alternativet 8

4 Utredningstema 8

4.1 Generelt 8

4.2 Utredningstema 9

5. Organisering av arbeidet, medvirkning og planprosess 11

5.1 Generelt 11

5.2 Mottatte innspill og kommentarer til disse 12

5.3 Viktige milepæler 12

6 Vedlegg til planprogrammet 12

Forslag til planprogram er utarbeidet av Norconsult AS.
Spørsmål kan rettes til
Willy Wøllo, tlf. 948 31 756 / e-post: willy.wollo@norconsult.com

1. Bakgrunn for planarbeidet

Norconsult skal på vegne av tiltakshaver Trond Stavne utarbeide forslag til reguleringsplan for eiendommen 229/11. Formålet med planen er å legge til rette for en fortetting av fritidsbebyggelsen på Tørøya der tomter, veger og landbruksarealet tilpasses området på best mulig måte. Grunneier ønsker å utvikle et hytteområde med gode kvaliteter ved å ta hensyn til eksisterende bebyggelse og terreng.

2. Planområdet.

2.1 Lokalisering og arealbruk

Utbyggingsområdet omfatter deler av gnr. 229, bnr. 11, som er ca. 73 daa. Planområdet ligger i Levanger kommune, ca 25 km fra Levander sentrum, ved Leangsfjorden som er den innerste del av Åsenfjorden sørøst for Frosta. Det ble gitt konsesjon for erverv av eiendommen i juli 2015. I vedtaket står at eiendommens skal benyttes som landbruk og fritidseiendom.

Eiendommens totalareal er 274 daa. Teigen på Tørøya er bestående av ca. 13 daa dyrka jord, ca. 45 daa skogsareal (middels bonitet) og ca 15 daa anna areal (kilde NIBIO, gårdskart). Deler av dyrkamarka er bortleid. Usikre grenser mot naboeiendommer vil bli avklart i løpet av reguleringsplanprosessen.

Området har en flott beliggenhet med sjøareal mot øst, sør og vest. Tunet og omkringliggende dyrkajord ligger godt skjermet med gode solforhold. Eksisterende bebyggelse er registrert med våningshus fra 1840, driftsbygninger, garasje, verksted, sjøhus og naust. På Torøya er det 5 andre mindre eiendommer som benyttes til fritidsbeboelse. All eksisterende bebyggelse på Tørøya ligger innen 100-metersbeltet fra sjøen.

Adkomst til området er via privat veg med avkjøring til Frostavegen (fylkesveg 753) ca. 800 meter fra planområdet. Fylkesvegen har en trafikkmengde på ca 1100 ÅDT (kilde: NVDB).

Området har i hovedsak tynt torvdekke på berggrunnen, i tillegg til lokale områder med dyrka mark. Det er ikke kjente forekomster av kvikk leire.

Planområdet går ned til havoverflata og vil kunne bli berørt av en eventuell framtidig havstigning.

Frekvensmåling av vind (eKlima, klimadatabasen til Meteorologisk institutt) tilsier at herskende vindretning er fra vest eller sørøst. Årsnedbøren er mellom 800 og 1000 millimeter, med overvekt på høst og tidligvinter.

Det er ikke kjent at det forekommer forurensning av grunnen i planområdet. Bruk av arealet til fritids- og landbruksområde tilsier at det ikke er forurensing i grunnen.

Det er relativ liten risiko for at planforslaget vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Tidligere registreringer i forbindelse red reguleringer i nærmiljøet har ikke avdekket fornminner.

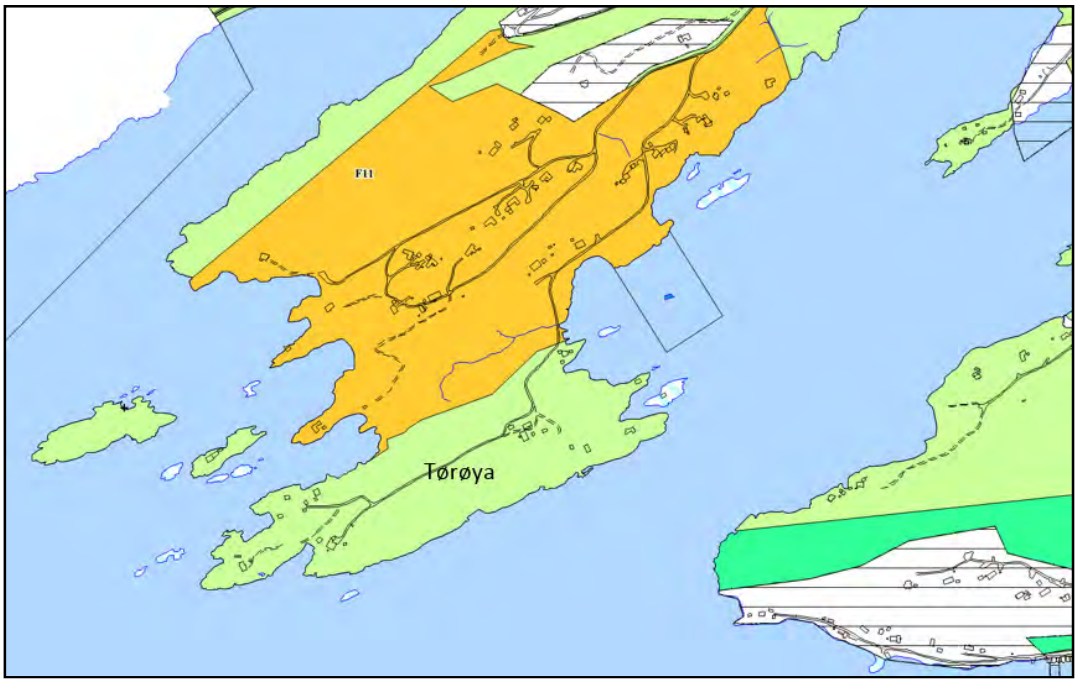
På grunn av plassering og avstand fra annen bebyggelse er det ikke registret arealer som er spesielt tilpasset eller brukt av barn og unge i organisert eller uorganisert aktivitet.

Arealet er godt egnet for fritidsbebyggelse, vist gjennom tilrettelegging av eksisterende hyttetomter i tilgrensende eiendommer.

Terrenget er småkupert fjordlandskap østre del av området preges av tunet på eiendommen og jordbrukets kulturlandskap. Vegetasjonen er en blanding av bar- og løvskog.

2.2 Kommuneplanens arealdel

Området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.04.2011 avsatt til LNRF-areal, og ligger rett sør for felt F11, avsatt til fritidsbebyggelse. Da nåværende eiere fikk konsesjon for erverv av eiendommen i juli 2015 ble det fastsatt at eiendommens skal benyttes som landbruk og fritidseiendom.



Utsnitt av kommunepalanens arealdel.

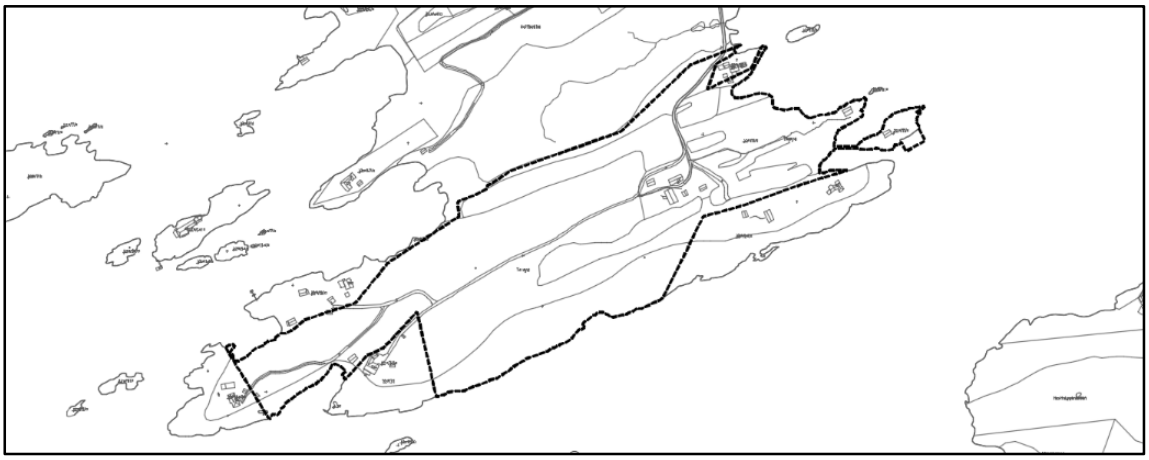
Kommuneplanens arealdel har bestemmelser og retningslinjer som gir føringer for planarbeidet, blant annet om estetikk/landskapstilpassing, parkering, størrelser på fritidsbebyggelse og naust. Planer for ny hyttebebyggelse må fortrinnsvis tilrettelegge for fortetting på allerrede bebygde hytteområder og det må vektlegges at områdene har tilgjengelig infrastruktur og natruområder med tilstrekkelig kapasitet. Størrelsen på hyttebebyggelsen er maksimum 120 m² BYA, der størrelsen på hytta skal være maks 90 m². Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,5 daa.

Eiendommene på Tørøya grenser i nord inn til reguleringsplan for Saltbuvik hytteområde, der endret reguleringsplan for det området ble vedtatt høsten 2016, planident L2012004.

2.3 Avgrensing av planområdet

Det foreslås at planavgrensingen følger eiendomsgrensen for gnr. 229, bnr 11. Mot nord vil planavgrensing følge nylig vedtatt reguleringsplan for Saltbuvik hytteområde. Forslag til planområdet følger eksisterende eiendomsgrenser på land. I sjø tas med areal for brygge og for på vise sammenhengen mellom landareal og sjøareal.

Figuren nedenfor viser foreslått avgrensing av planområdet. Aktuelt planområde markert med svart stiplet strek og er knapt 75 daa.



2.4 Beskrivelse og vurdering av mulig utbygging

Tunet med omkringliggende arealer reguleres til fritidsbebyggelse. Dagens bebyggelse beholdes og det ønskes bygget en redskapsbygning på ca. 100 m². Det mest drivverdige dyrkamarka reguleres som jordbruk og vil kunne drives av grunneierne eller ved bortleie. Dette vil være i samsvar med konsesjonsvedtaket ved ervervet av eiendommen i juli 2015 der det i vedtaket står at eiendommens skal benyttes som landbruk og fritidseiendom.

Dagens adkomst til andre hyttetomter på Tørøya går tett inntil tunet på eiendommen og det legges opp til å flytte den over en avstand på ca. 120 meter. Ut over det beholdes dagens vegsystem og vegbredde.

Det ønskes en fortetting av området ved at det bygges ca. 16 nye hytter, jamfør skisse nedenfor. Parkering kan skje på felles parkeringsplass, eller på egen tomt.

Hyttetomtene plasseres slik at hyttene gir minst mulig silhuettvirkning. Ved å foreta en forsiktig hogst av barskogen, vil hyttetomtene bli godt skjult, jamfør foto nedenfor tatt fra sjøen og der en skimter hytten på gnr. 129, bnr. 28 og 40 til høyre for det røde naustet.

Detaljreguleringen har til hensikt å sikre allmennrettens tilgang til strand- og sjøområdene. Løsninger for adkomst vil bli vist på plankartet.

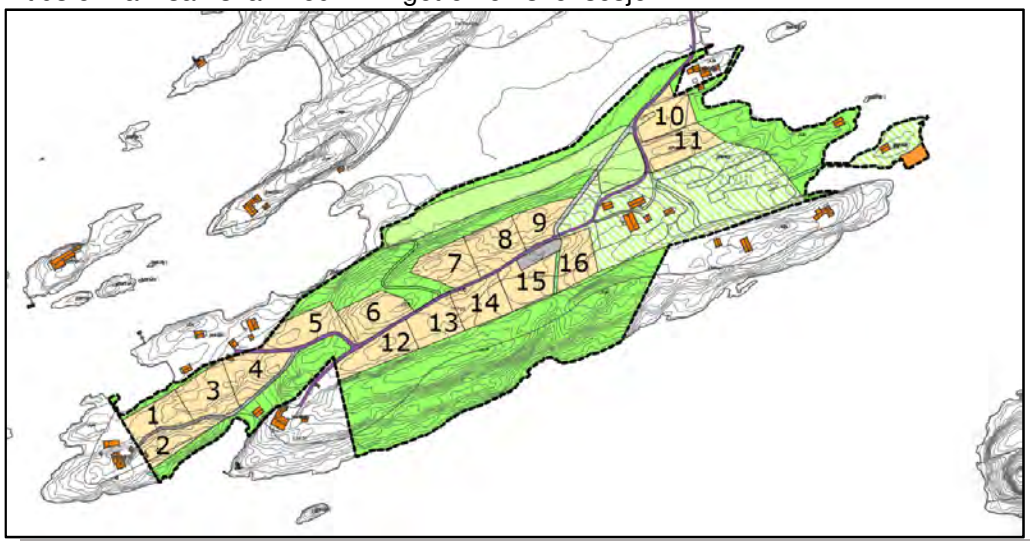
Tilrettelegging av båtplass søkes løst gjennom allerrede godkjent småbåtanlegg i området. Det planlegges et lite område med flytebrygger for hovedeiendommens båt. Plasseringen er valgt ut i fra minst mulig inngrep i strandsonen. Valgte plassering av brygge opptar ikke område som benyttes til bading og friluftsaktiviteter langs stranda. I løpet av planprosessen blir det vurdert muligheten og behovet for naust.

På øya lengst i øst står i dag et sjøhus. Det har tidligere også stått et nothus der, men bygget ble tatt av stormen. Det er ønskelig å kunne gjennoppbygge nothuset.

Midt på fotoet er tunet på eiendommen. Til høyre er sjøhuset.

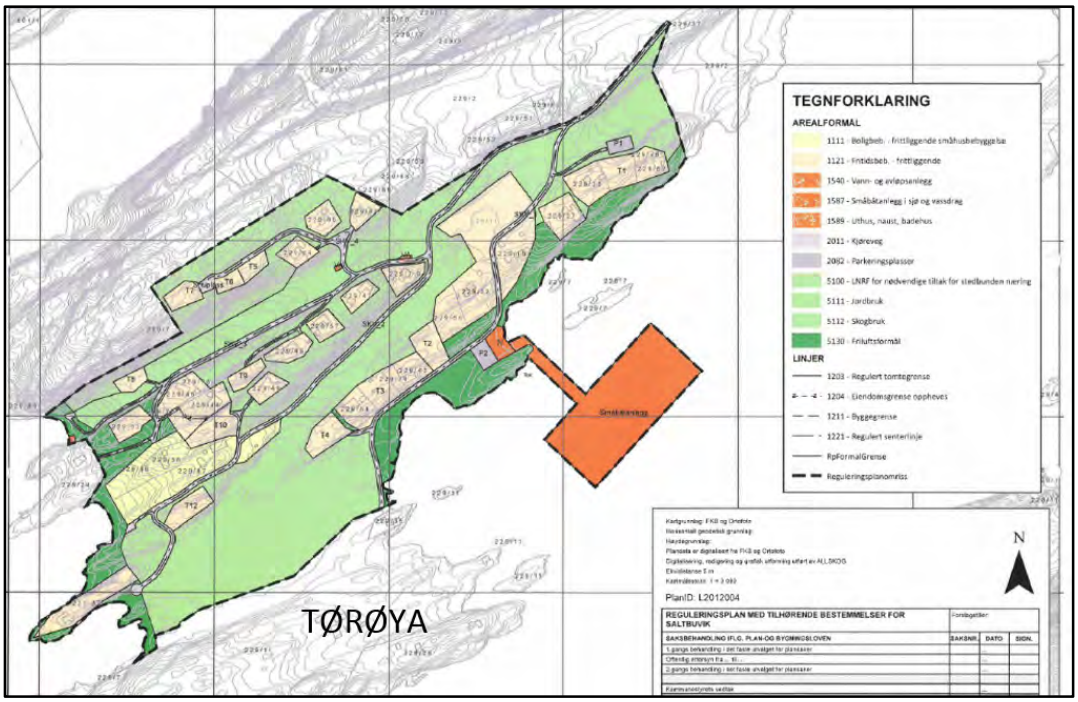
Avfallhåndteringen skjer på felles hytterenovasjon utenfor planområdet.
I løpet av planprosessen avklares tilknytning til vann og avløp.

Aktuelt planområde er ca. 75 daa. I skissen nedenfor er med gul farge vist 16 fritidstomter på til sammen ca. 22 daa. Resten av eiendom inkludert tunet reguleres til landbruksformål og fritidsformål i samsvar med innvilget ervervskonsesjon.



En vesentlig del av bebygde hytter i Leangs-, Hopla- og Lofjorden er nært knyttet til sjøen. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven gjelder generelt. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen gir utfyllende veiledning i forbindelse med ønsket etablering i 100-meterssonen. Blant annet skal det foretas en vurdering av hensynet bak byggeforbudet i strandsonen som kan komme i konflikt med utbyggingsinteresser. Det bør i denne vurderingen kunne vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.

I senere år der det vedtatt to fortetting i to hytteområder i nærheten av Tørøya. I forbindelse med endet regulering av Saltbuvik hytteområde (se kart nedenfor), vedtatt høsten 2016, viste ROS-analysen at hytteutvidelsen idet området ikke medførte behov for tiltak for å redusere risikoen for uønskede hendelser. Biologisk kartlegging viste at det ikke ble funnet rødlistede planter og feltundersøkelse for fugl viste at Tørøya har lite verdi som fugleområde.



Levanger kommunestyret vedtok i juni 2014 regulering av 19 nye hytter på gnr. 228, bnr 2 på Fåraaunet. Eiendommen ligger ca. 350 meter sørøst for Tørøya og hadde før utbyggingen 5 hyttetomter. Fortettingen på Fåraaunet medførte at både nye og eksisterende hyttetomter ligger innen 100-metersbeltet fra sjøen. Med unntak for steinsprangfare viste ROS-analysen at det ikke var fare for uønskede hendelser ved utbyggingen. Feltundersøkelse viste at det de samlete arealinngrepene på Fåraaunet var små, og virkningene på det biologiske mangfoldet derfor også var små.

Ønska utbygging på Tørøya har mange fellestrekk med vedtatt utbygging på Fåraaunet, hvor utbygger, kommunen og offentlige instanser la til grunn at utbyggingen var i tråd med

overordnede signaler om fortetting av eksisterende hytteområde fremfor å ta i bruk nye, mer urørte områder.

3 0-alternativet

Tiltaket skal vurderes opp mot et 0-alternativ som skal være en beskrivelse av den framtidige situasjonen i tiltaksområdet dersom tiltaket ikke gjennomføres. Null-alternativet er en målestokk for vurderingen av tiltakets forventede konsekvenser.

> 0-alternativet defineres som at området ikke bygges ut, men ivaretas som et LNFR-område i samsvar med de bestemmelser og det arealomfang som kommuneplanens arealdel legger opp til.

4 Utredningstema

4.1 Generelt

I konsekvensutredningen vil en søke å konsentrere seg om de temaer og problemstilinger som er relevante for det aktuelle tiltaket som tenkes gjennomført. Formålet er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning i planutarbeidelsen og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, tiltak kan gjennomføres.

Ønsket utbygging kan ikke gjennomføres før det er gitt grunnlag for tiltaket i en detaljplan. Som grunnlag for vedtak om regulering skal det blant annet utarbeides en planbeskrivelse. I planbeskrivelsen tas inn et sammendrag av de mest viktige konklusjonene og anbefalingen som blir gitt i konsekvensutredningen. Sammendraget vil vise hvordan ulike konsekvenser av gjennomført tiltak vil virke sammen og hvordan ulike tema er vurdert og prioritet i forhold til hverandre.

Konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives enten i egen rapport eller som del av planbeskrivelsen.

Hvert utredningstema er inndelt i tre underavsnitt:

- Aktuelle problemstillinger (viser temaets hovedspørsmål / hovedutfordring).
- Vurderinger (oversikt over forhold som tematisk tenkes avklart / vurdert i egen rapport eller som del av planbeskrivelsen).
- Framgangsmåte (viser hvilke metoder som tenkes benyttet ved innhenting av opplysninger og framstilling av temaet i egen rapport / konsekvensutredning eller som del av planbeskrivelsen).

I vurderingen av de planlagte tiltakene ser en på konsekvensene både i planområdet og i influensområdet (påvirkningsområdet) dersom sistnevnte er større enn planområdet, i tillegg til at det gis omtale av eventuelle avbøtende tiltak og effekt av disse.

4.2 Utredningstema

NATUR-, KLIMA- OG MILJØFORHOLD			
Utredningstema	**Aktuelle problemstillinger**	**Vurderinger**	**Framgangsmåte**
Naturverdier. Biologisk mangfold. Vannmiljø.	Planlagt tiltak vil påvirke naturverdier og det biologiske mangfold i området. Planlagt brygge vil kunne påverke marinbiologien i området.	Drøfte naturverdier i sjø og land, vurdere viktigheten av disse. Vurdere konsekvenser i anleggsperioden og på lang sikt.	Konsekvenser og avbøtende tiltak tas inn i planbeskrivelsen. Avklare influensområdet. Innhente relevante opplysninger fra tidligere undersøkelser og fra overordnede planer.
Grunnforhold	Området har i tynt torvdekke over berggrunn, i tillegg til lokale områder med dyrka mark. Det er ikke kjente forekomster av kvikk leire.	Det gis en overordnet vurdering av de viktigste geotekniske problemstillingene knyttet til utbyggingen.	Beskrives som del av planbeskrivelsen.
Havstigning og stormflo	Planlagt tiltak vil skje i og nær sjøen.	Planlegges i henhold til retningslinjer og regelverk for flom og havstigning.	Del av planbeskrivelsen.
Kulturlandskap. Jordvern. Kulturminner.	Deler av området er landbruksområde.	Beskrive hovedtrekkene i grønnstruktur rundt og innen planområdet. Landform/terrengform, landskapsopplevelse, markante natur- og landskapselement, bevaringsverdige bygg i samspill med landskapet. Det fokuseres på hvordan en i utbyggingen ivaretar jordvernet, og på nær- og fjernvirkning av plassering av ny fritidsbebyggelse.	Del av planbeskrivelsen. Beskrive tiltakets innvirkning gjennom visualisering (3D) /foto / skissetegninger. Gjennomgang av tilgjengelige datakilder (SEFRAK-informasjon, Askeladden m.m.).

Friluft og rekreasjon. Tilgang til strandsonen.	Er i kommuneplanens arealdel vist som landbruk-, natur- og friluftsområde.	Avklare dagens bruk av og tilgang til området i friluftssammenheng, med særlig hensyn til strandsonen.	Del av planbeskrivelsen.

TRANSPORT OG INFRASTRUKTUR			
Utredningstema	**Aktuelle problemstillinger**	**Vurderinger**	**Framgangsmåte**
Adkomst langs land. Trafikk	Området har adkomst via eksisterende privat veg fra fylkesveg 753.	Se på overordnet vegsystem og avkjøringsløsninger. Vurdere parkeringsbehovet. Vurdere mulighet til adkomst for ulike brukergrupper uavhengig av alder og funksjonsevne.	Del av planbeskrivelsen.
Adkomst fra sjø. Kaianlegg	Planlagt kaianlegg vil kunne påverke adkomst fra sjøen.	Avklare dagens bruk av og tilgang til området ved ferdsel fra sjøen. Vurdere mulighet til adkomst for ulike brukergrupper uavhengig av alder og funksjonsevne.	Del av planbeskrivelsen. Vurdere adkomst ut fra alternative muligheter for plassering av kaianlegg.
Annen infrastruktur	Det legges til rette for tilgang til vann- og avløpsledninger.	Drøfte virkningen planlagde tiltak vil ha på offentlig infrastruktur.	Del av planbeskrivelsen. Innhente opplysninger om eksisterende og planlagd offentlig infrastruktur. Vurdere rekkefølgekrav og behov for utbyggingsavtale.

ANDRE FORHOLD			
Utredningstema	**Aktuelle problemstillinger**	**Vurderinger**	**Framgangsmåte**
Barn og unge	Etablering av friområder vil føre til krav om tilrettelegging for barn og unge, jamfør rikspolitiske retningslinjer.	Gi en vurdering av hvordan arealene kan brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.	Del av planbeskrivelsen.
Forurensing	Eventuell mulighet for forurensing i grunnen må vurderes.	Gi en oversikt over tidligere bruk av området. Vurdere risiko for forurensing i grunnen.	Del av planbeskrivelsen.
Støy	Fritidsboliger regnes som støyfølsom bruksformål og støyforholdene må avklares.	Vurdere risiko for støy på hyttefeltene og oppholdsarealer.	Del av planbeskrivelsen. Kartlegge støykilder og vurdere behov for støyutredning, jamfør retningslinjer i rundskriv T-1442/2012.
Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	I samsvar med § 4-3 i plan- og bygningsloven skal det ved regulerings-planlegging utarbeides en ROS-analyse.	Drøfte hvor stor risiko det er for at uønskede hendelser vil skje i forbindelse med planlagde tiltak.	Konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives i egen rapport. Utarbeide ROS-analyse på grunnlag av stikkordsliste.

5. Organisering av arbeidet, medvirkning og planprosess

5.1 Generelt

Forslag til planprogram blir sendt på høring til berørte myndigheter / interesseorganisasjoner samtidig som det blir lagt ut til offentlig ettersyn ved Servicekontoret i Levanger kommune. Forslag til planprogram sendes deretter over til kommune som, på bakgrunn av forslaget og uttalelsene til dette, skal fastsette program for plan- eller utredningsarbeidet.

Etter at Levanger kommune har vedtatt planprogrammet skal informasjon sendes de som har gitt innspill til programmet.

I henhold til forskriften skal planprogrammet ” beskrive opplegg for informasjon og medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt.”

I forbindelse med konsekvensutredning og utarbeiding av planforslag, er det aktuelt med samrådsmøte med offentlige instanser, basert på de innspill som kommer inn ved varsel oppstart planarbeid. Hytteeiere i og omkring planområdet samt allmennhetens medvirkning i planprosessen ivaretas gjennom varsel om oppstart planarbeid og ved offentlig ettersyn.

Etter at planforslaget med konsekvensutredning er sendt kommunen, vil ytterligere informasjon og medvirkning skje etter at kommunen har vedtatt å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Som en del av komplett plan, vil det bli utarbeidet en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkning, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Nødvendige utredninger for å avklare virkningene av planen/tiltaket vil bli gjennomført i forbindelse med planbeskrivelse, jamfør pbl. § 4.2.

Komplett planforslag vil blant annet omfatte følgende dokument:

- Detaljplankart i målestokk 1:1000
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Aktuelle utredninger
- Dokumenter varsel oppstart planarbeid
- Kopi av mottatte innspill og referat fra samrådsmøter

5.2 Mottatte innspill og kommentarer til disse

Fylles ut etter at det er mottatt innspill etter varsel oppstart planarbeid.

5.3 Viktige milepæler

- Oppstartsmøte innherred samkommune 23.09.16
- Befaring med kommunen og Fylkesmannen 16.12.16
- Varsel oppstart planarbeid
- Høring forslag planprogram
- Forslag planprogram oversendes kommunen
- Vedtak planprogram
- Utarbeidelse av planforslag (inkl. plan-
- beskrivelse med sammendrag av utredninger)
- Innsending av planforslag
- Planforslag til offentlig ettersyn
- Planforslaget vedtas i Levanger kommune

6 Vedlegg til planprogrammet

- Referat oppstartsmøte
- Referat befaring

Norconsult

Foreløpig ROS-vurdering i forbindelse med varsel oppstart planarbeid.
Detaljregulering hytteområde Tørøya, Levanger kommune

Trondheim, 18.08.2016

1 Området og tiltaket

Den del av gnr. 229, bnr. 11 som ligger på Torøya er ca. 73 daa. Grunneier Trond Stavne ønsker å sette ut tomter for fritidsbebyggelse på deler av eiendommen.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNRF-område. Eiendommen er bebygd.

2 ROS-vurdering

2.1 Sjekkliste og risikovurdering

Gjennom sjekklisten nedenfor kommer en fram til hvilke punkt hvor det er behov for å gjennomføre en risikovurdering i planarbeidet (punktene som er markert med "Ja" i listen).

Der det er aktuelt med avbøtende tiltak, skal disse kommenteres, og vises hvordan de skal følges opp.

Risiko er definert som produktet av sannsynligheten for at en uønsket hendelse innen nevnte forhold vil oppstå (S-nivå) og konsekvensen for samfunn og miljø når dette inntreffer (K-nivå).

HENDELSE/SITUASJON	Vurder	S-NIVÅ	K-NIVÅ	RISIKO	Kommentarer/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/-skred	Nei				Området ligger under marin grense. Det er ikke registrert kvikkleiresoner i området. Området består i hovedsak av fjell i dagen, og tynt humuslag over fjellgrunn.
2. Snø-/isras	Nei				Terrenget er ikke så bratt at det vil medføre ras.
3. Flomras	Nei				Det er ikke bekk elleller elv som vil medføre flomras.
4. Flodbølge	Nei				Eiendommen ligger ned til sjøkanten. Omkringliggende fjell og undergrunn vil ikke medføre ras som vil skape flodbølge på eiendommen.
5. Undersjøisk ras deponi	Nei				Det er ikke registrert undersjøisk ras i området.
6. Tidevannsflom/stormflo	Ja	S3	K2	Gul	Laveste nivå på eiendommen er kote 0 (havnivå).
7. Radongass	Nei				Forholdet er ikke undersøkt. I henhold til § 13-5 i Forskrift om tekniske krav til byggverk skal bygninger prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak når det ikke er dokumentert at forholdene er tilfredsstillende.
Vær, vindeksponering. Er området:					
8. Vindutsatt	Nei				Ikke registrert ødeleggende vindsituasjoner.
9. Nedbørutsatt	Nei				Området regnes ikke som spesielt nedbørutsatt.

Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på eller konsekvenser for:					
10. Grøntstruktur/sårbar flora	Nei				Det er gjennomført registreringer sommer /høst 2015 på naboeiendommen i nord. Det ble ikke registrert rødlistearter.
11. Sårbar fauna, vannlevende organismer	Nei				I forbindelse med planlagt utbygging av småbåthavn på naboeiendom, ble det i 2015 gjennomført feltundersøkelser, med konklusjon at område hadde forholds liten verdi som fugleområde.
12. Sårbar fauna land	Nei				Det er spredt fritidsbebyggelse på Tørøya. Det er registrer streifdyr av hjortefamilien i området.
13. Verneområder	Nei				I registret verneområder
14. Vassdragsområder	Nei				Ingen større elver i området.
15. Automatisk fredete kulturminner	Nei				Ikke registrert treff i Askeladden.
16. Kulturminne/-miljø nyere tid	Nei				Eneboligen på eiendommen er tatt inn i SEFRAK-registreringen.
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
17. Veg	Nei				Nåværende avkjørsel fra offentlig vegforbindelse opprettholdes.
18. Havn, kaianlegg	Nei				Tiltak ut i sjø skal forelegges ansvarlig havnemyndighet. Krav tas inn i planbestemmelser
19. Sjøkabler	Nei				Det går sjøkabel nord for eiendommen, mot Sunndalsfjorden
20. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				Ikke registrert den typen bebyggelse i nærheten.
21. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Brannteknikske løsninger må vurderes i forbindelse med melding om byggetiltak. Sikkerheten ved brann er ivaretatt gjennom dagens brannordning.
22. Kraftforsyningsanlegg	Nei				
23. Vannforsyning – naboskap	Ja	S3	K2	Gul	Nye hytter kan kobles på eksisterende kommunal vannledning. Kapasitet for vannforsyning må avklares i planprosessen.
24. Vannforsyning – industrivann	Nei				
25. Annen kommunal ledningssystem	Nei				
26. Forsvarsområde	Nei				
27. Tilfluktsrom	Nei				
28. Område for idrett/lek	Nei				
29. Friluftsområde	Nei				Området blir i hovedsak benyttet av fritidsbeboerne i området. Det er ikke tilrettelagt for aktiv fritidsutøvelse i området.

30. Vannområde for friluftsliv	Nei				Planlagt tiltak vil ikke få konsekvenser for båttrafikk i området.
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
31. Fare for akutt forurensning	Nei				Fritidsbebyggelse inntil eiendommen. Forutsetter godkjent avløp
32. Permanent forurensning	Nei				
33. Støv og støy; industri	Nei				Ikke registrert industri i nærheten.
34. Støv og støy; trafikk	Nei				Kun biltrafikk i forbindelse med eksisterende og ny fritidsbebyggelse,
35. Støy; andre kilder	Ja	S2	K2	Grønn	Støy fra småbåter som passerer.
36. Forurenset grunn	Nei				Tidligere og nåværende bruk av arealet tilsier liten fare for forurenset grunn.
37. Forurensning i sjø/vassdrag	Nei				Tidligere og nåværende bruk av arealet tilsier liten fare for forurenset sjø..
38. Høyspentlinje (stråling)	Nei				Nærmeste høyspentldning ligger ca. 400 meter fra eiendommen.
39. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				
40. Avfallsbehandling	Nei				
41. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
42. Fare for akutt forurensning	Nei				Fritidsbyggelse
43. Støv fra egen trafikk	Nei				Planlagt utbygging antas ikke å medføre trafikk av et omfang som gir vesentlig støv.
44. Støy fra egen trafikk	Nei				Planlagt utbygging antas ikke å medføre trafikk av et omfang som gir vesentlig støy.
45. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
46. Forurensning til sjø/vassdrag (overflatevann)	Nei				Det forutsettes at kloakk ivaretas i henhold til kommunale bestemmelser.
47. Forurensning av dypvann og sjøbunn	Nei				
48. Fare for uhell ved bruk av kjemikalier, eksplosiver osv	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
49. Ulykke med farlig gods	Nei				Ikke transport av farlig gods inntil eiendommen.
50. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet:					

51. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				Det må vises trafikksikker adkomst til eiendommen.
52. Ulykke med gående/syklende	Nei				Det er smal aadkomsstveg til området og det forutsettes lav fart på kjøretøy.
53. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold:					
54. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
55. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
56. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand	Nei				
57. Naturlige terrengform. som utgjør *spesiell* fare	Nei				Det er enkelte lave bergskrenter innen eiendommen, men disse ansees ikke å medføre spesiell fare for uønsket hendelser.
58. Gruver, sjakter, steintipper	Nei				
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					
59. Tilrigging, anleggsvirksomhet	Ja	S1	K2	Grønn	Tilrigging m.m.vil i hovedsak skje innenfor utbyggingsområdet, men riggplass må drøftes.
60. Trafikk	Ja	S2	K2	Grønn	I anleggsperioden må det påregnes noe økt trafikk på tilliggende offentlige veier og i adkomstområdet. Økningen er såpass begrenset at det ikke anses behov for egne sikringstiltak.

møtereferat

Eventuell mulighet for nye hyttetomter på Tørøya i Levanger kommune		
12.15.2016	Kl. 10:00	Tørøya

Møte innkalt av	Innherred samkommune ved planavdelingen
Møtetype	Møte og befaring
Referent, dato	Kirstine Karlsaune, 09.01.2017
Deltakere	Trond Stavne og Brit Kristin Rønningen, grunneiere Willy Wøllo, Norconsult / Solem Arkitektur, plankonsulent Øystein Lorentsen, Seniorrådgiver Fylkesmannen i Nord-Trøndelag (ved) Miljøvernavdelingen Anne Sundet Tangen, Assisterende Miljøverndirektør, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag (ved) Miljøvernavdelingen Mona Saursaunet, Innherred samkommune, planavdelingen Per Anders Røstad, Innherred samkommune, fagansvarlig planavdelingen Kirstine Karlsaune, Innherred samkommune, planavdelingen Nord-Trøndelag fylkeskommune var også invitert, men møtte ikke

Hyttetomter

Diskusjon	

Kommunen orienterte om bakgrunnen for møtet/befaringen:

- Skriftlig anmodning om oppstartsmøte, der det lå ved en skisse med 20 nye hyttetomter og 2 småbåtanlegg
- Oppfølgende oppstartsmøte der kommunen anbefalte møte med fylkesmannen før grunneierne går videre med saken. Dette fordi nye hytter er i strid med kommuneplanens arealdel vedtatt i 2011, i strid med nasjonalt byggeforbud i strandsonen samt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen og regional plan for arealbruk.

Fylkesmannens miljøvernavdeling ønsket å være tidlig og tydelig på at eventuelt nye tomter for fritidsbebyggelse er utfordrende/vanskelig ift. det nasjonale strandsonevernet både kommunen og fylkesmannen skal følge opp. Tørøya ligger også innenfor et område der presset på arealene er stort (ref. punkt 6.1 i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen).

Den private plankonsulenten argumenterte for at hytteutbygging på Tørøya kan ses på som en fortetting, sett i sammenheng med Saltbuvik hytteområde og eksisterende hytter på Tørøya.
Kommunen mente dette kan diskuteres, og trakk fram nylig vedtatt planendring innenfor Saltbuvik som et eksempel på fortetting innenfor et eksisterende hytteområde. Kommunen viste også til at Saltbuvik skiller seg fra Tørøya ved at Saltbuvik var omfattet av en eldre reguleringsplan og avsatt som fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ved fortetting av Saltbuvik ble det heller ikke godkjent nye hyttetomter i 100-metersbeltet.
Fylkesmannen var tydelig på at de ikke tolker 20 nye hyttetomter på Tørøya som fortetting. Videre har de funnet at alle 20 hyttetomtene ligger innenfor 100-metersbeltet når sump-marka regnes som sjø. (Dersom sump-marka ikke regnes som sjø er situasjonen nesten lik).

Fylkesmannens miljøvernavdeling viste bl.a. til rundskriv om innsigelser, som finnes her:
https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/kommunal-planlegging/innsigelsessaker1/id2008038/
samt Rundskriv T-2/16 fra Klima- og miljødepartementet (Solberg-regjeringen) om klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-og-vesentlige-regionale-interesser-pa-miljoomradet--klargjoring-av-miljoforvaltningens-innsigelsespraksis/id2504971/

Plankonsulenten var opptatt av at en på detaljreguleringsnivå må vurdere konkret om de hensyn byggeforbudet skal ivareta virkelig settes til side. Dvs. hvor berørt er området av de hensyn som skal tas?

Fylkesmannen påpekte også at jordvern er et tema som vil bli vurdert, dersom en går videre med planlegging her, selv om representanter fra landbruksavdelingen ikke deltok på møte/befaring. Grunneierne nevnte at eiendommen ble solgt som en fritidseiendom, og at det er dårlig jordsmonn her.

Rev. skisse ble utdelt før befaring, hvor noen hyttetomter pluss ett småbåtanlegg var tatt ut ift. skisse vedlagt anmodning om oppstartsmøte.

Befaringen viste at noen tomter langs eksisterende traktorveg/sti trolig vil bli mindre eksponert fra sjøen, pga. kupert landskap. Fylkesmannens miljøvernavdeling påpekte at naturen også har egenverdi, bl.a. som leveområde for arter og artsmangfold.

Plankonsulenten påpekte følgende alternative framgangsmåter:

- Ved varsel om planoppstart med høring av planprogram, må kommunen i etterkant ta stilling til planprogrammet og dermed reguleringsspørsmålet
- Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel

Konklusjoner	

Fylkesmannen ved Miljøvernavdelingen signaliserte innsigelse dersom de mottar planforslag med hyttetomter i 100-metersbeltet. Kommunen orienterte om at ev. privat planforslag vil bli behandlet politisk. Både kommunen og fylkesmannens miljøvernavdeling ser det som en fordel at ev. behov for flere hytteområder vurderes på overordna plannivå (kommuneplanens arealdel- KPA) , men trolig vil det heller ikke da bli lagt opp til nye hytteområder i strandsonen.

Gjøremål: Grunneierne vurderer i samråd med plankonsulent ev. videre framdrift.

Innherred samkommune
Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER (mal sist rev. 13.11.2015)

Møtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Tekst i blått inneholder lenker til nyttige nettsteder.

Saksnavn	Tørøya – 1719/229/11
Møtested	Verdal
Møtedato	23.09.2016

Til stede fra forslagsstiller	**Til stede fra kommunen**
Brit Kristin Rønningen, grunneier	Per Anders Røstad, fagansvarlig plan, Innherred samkommune
Trond Stavne, grunneier	Petter Bjartnes, landbruksavd., Innherred samkommune (deltok før utfylling av referat)
Willy Wøllo, Norconsult / Solem Arkitektur	Kirstine Karlsaune, planavd., Innherred samkommune

1. Bakgrunn/intensjon med planarbeidet

(Her beskrives hva som er forslagsstillers intensjon med å sette i gang planarbeidet)
Legge til rette for nye hyttetomter.

Vedlegg: (materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet)
-

2. Planforutsetninger

Plantype: ☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering

Planområdet berøres av følgende planer:

Planident	**Vedtatt**	**Plannavn**
	13.04.2011	Kommuneplanens arealdel
		Kommunedelplan
		Reguleringsplan
		Andre planer/vedtak

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende planer:

Planident	**Vedtatt**	**Plannavn**
		Reguleringsplan
		Bebyggelsesplan

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? ☒ Ja ☐ Nei
Merknad: Saltbuvik - planendring

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? ☐ Ja ☒ Nei
Merknad: LNFR-formål i kommuneplanens arealdel 2011

Vil planforslaget utløse krav om planprogram/konsekvensutredning, jf. pbl §§ 4-1 og 4-2 m/tilhørende forskrift om konsekvensutredninger? ☒Ja ☐ Nei
Faller planen innunder forskriftens § 2): Skal konsekvensutredes? ☒Ja ☐ Nei
Faller planen innunder forskriftens § 3 og 4): Skal konsekvensutredes? ☒Ja ☐ Nei
NB! Dersom planen faller innunder forskriftens § 3, men ikke innunder § 4 skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jf. forskriftens § 5.

Merknad: Planens endelige omfang var ikke helt avklart på oppstartsmøtet, selv om det foreslå et planutkast. Planen faller inn under § 2 dersom nye utbyggingsformål er på mer enn 15 dekar. Dersom nye utbyggingsformål er på under 15 dekar omfattes planen av §§ 3 og 4, fordi den bl.a. anses å kunne berøre punkt d), e), f) og q) i KU-forskriftens vedlegg III.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? ☒ Ja ☐ Nei
Merknad:

Berører planområdet eiendomsgrenser som ikke er klarlagt? ☒ Ja ☐ Nei
(Planområdet kontrolleres mot eiendomskvalitetskart)
Merknad: Usikker grense mot 1719/229/13 og 1719/229/35, som kan ha betydning for utforming av planen. Bør måles opp.

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser

☒ Strandsonen langs sjøen, forskrift:
FOR-2011-03-25-335 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

☐ Vernede vassdrag, forskrift:
FOR-1994-11-10-1001 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

☐ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
FOR-2014-09-26-1222

☒ Barn og planlegging, forskrift:
FOR-1995-09-20-4146 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

☐ Kjøpesentre, forskrift:
FOR-2008-06-27-742 Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

☐ Klima og energiplanlegging i kommunene, forskrift:
FOR-2009-09-04-1167 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.

Merknader:

Planforslaget må forholde seg til følgende regionale retningslinjer

☒ Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag, vedtatt 25.04.2013

☐ Verneplan for kulturmiljø, 1995

Levanger: Alstadhaug, Ytterøy, Levanger sentrum, Øvre-Forra, Rinnleiret
Verdal: Stiklestad, Inndalen

Merknader:
Det vises til kap. 4 i Regional plan for arealbruk, med følgende regionalpolitiske retningslinjer for strandsonen:

- Kommunal oversiktsplanlegging bør tydeliggjøre langsiktige strategier for bruk og bevaring av strandsonen.
- Ny fritidsbebyggelse bør samlokaliseres i felt eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse og andre inngrep. Tilstreb en konsentrert utbygging.

I disse retningslinjene er det også gitt flere JA- og NEI-kriterier mht. en differensiert forvaltning i 100m-beltet. I denne saken antar kommunen at bl.a. følgende punkter kan være relevant:

JA-kriterier; forhold som kan gi mindre streng vurdering ved behandling av søknader om tiltak:
- Tiltak i områder med lite potensial for allment friluftsliv
- Tiltak som er landskapsmessig forsvarlig ~~eller forbedrende ved endring~~
- Fortetting i eksisterende bebygd ~~og regulert~~ område
- Gjenoppbygging av eldre, tilsvarende bebyggelse

NEI-kriterier; forhold som tilsier streng vurdering ved behandling av søknader om tiltak:
- Tiltak i område definert som nei-område i kommunal plan
- Tiltak som privatiserer strandsonen, og som reduserer allmennhetens tilgang
- Tiltak i konflikt med viktige landskapsverdier, biologisk mangfold og dyrka jord

De statlige retningslinjene inneholder en geografisk differensiering hvor kystsonen i Nord-Trøndelag er delt i to (høyt press og mindre press), hvorav Tørøya ligger innenfor:

- Områder der presset på arealene er stort (Trondheimsfjordens østside). Her skal byggeforbudet praktiseres strengt, med strenge krav til eventuelle unntak.

«Punkt 4.3 Regionale signaler til en differensiert lokal strandsonepolitikk» sier noe om samlokalisering av fritidsbebyggelse, båtanlegg, fellesarealer i reguleringsplan, gjenoppbygging av hus, tiltak bak veg og campingplasser.

Tørøya er avsatt som LNFR-formål i kommuneplanens arealdel. Utover dette har kommunen ikke utarbeidet noen oversikt over områder med streng og mindre streng holdning til utbygging i strandsonen.

Kommunale bestemmelser, vedtekter, forskrifter og retningslinjer som gjelder for planområdet

☒ Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel
☐ Bestemmelser og retningslinjer i kommunedelplan
☒ Kommunale vedtekter/forskrifter:
www.lovdata.no/for/lf/kommu-LEVANGER.html
www.lovdata.no/for/lf/kommu-VERDAL.html
Vedtekter til bygningsloven er ikke tidfestet og ligger på siste side i oversikten.
Se også renovasjonsforskrift.

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal kunngjøre melding om oppstart av planarbeidet med evt. forslag til planprogram
- i minst én avis som er alminnelig lest på stedet:
- gjennom elektroniske medier (kommunens hjemmeside)

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal tilskrives m/kopi til kommunen

☒ Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
☒ Nord-Trøndelag fylkeskommune
☒ NTE Nett AS
☒ NVE
☐ Sametinget
☒ Statens vegvesen
☒ Grunneiere, festere, naboer, gjenboere
☒ Andre (se understreking): Jernbaneverket, reindriftsforvaltning, reinbeitedistrikt, Kystverket, havnevesen, DIRMIN, NTNU Vitenskapsmuseet, Forum for natur og friluftsliv i Nord-Trøndelag (FNF), fjernvarmekonsesjonær, Innherred Renovasjon, velforeninger osv.

Kommunens saksbehandler sørger for at følgende får kopi av oppstartsvarselet:
☒ Barne- og ungdomsrepresentant
☒ Kommunalteknikk Levanger kommune eller Teknisk drift Verdal kommune
☒ Folkehelsekoordinator
☒ Landbruk og naturforvaltning

Varslet skal inneholde
- Stedfesting: Beskrivelse + kart med planavgrensning.
- Orientering om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.
- Planprogram hvis krav om dette.
- Opplysning om kontaktpersoner.
- Frist for uttalelse (det anbefales 4 uker, men v/planprogram er det krav om mint 6 uker).
- Dersom ansvarlig myndighet har funnet at reguleringsplanen omfattes av KU-forskriftens § 3, men ikke faller inn under kriteriene i § 4, skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet.
- Evt. varsel om oppstart av forhandlinger om tilhørende utbyggingsavtale, jf. pbl § 17-4

Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Planens avgrensning vurderes i oppstartsmøtet og oversendes i SOSI fra kommunen.
Merknader:

4. Viktige tema for planarbeidet - foreløpig vurdering

Hovedtema	Merknad
☒ Landskapsbilde/bybilde (Hvordan visuelle omgivelser endres)	
☒ Nærmiljø og friluftsliv (Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder,	Friluftsliv

byrom, parker og friluftsområder)	
☒ Naturmiljø (Naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle forekomster på land og i vann, og biologisk mangfold knyttet til disse. Vurdering ift. naturmangfoldlovens §§ 8-12).	Det er registrert et lokalt viktig bløtbunnområde i strandsonen i nordøst samt strandeng/strandsump i området for adkomstveg.
☒ Kulturlandskap og kulturminner	SEFRAK-registrert bygg m.m.
☒ Naturressurser (Ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk (bl.a. jordvern), fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.)	Landbruk, svært god og mindre god jordkvalitet
☒ Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhet (ROS) iht. pbl § 4-3	Se også DSBs veileder. ROS bør inngå i planbeskrivelse med evt. konsekvensutredning. Adkomstveg oversvømmes.
☒ Folkehelse, barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser - universell utforming, tilgjengelig boenhet	Helsedirektoratet: «Folkehelse og kommune-planlegging - moment- og tipsliste» Pbl. §§ 1-1 og 12-7 nr. 4, 5, 7 og 12 Byggteknisk forskrift TEK10 kap. 8 og 12
☒ Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Vegadkomst
☐ Annet:	

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Følgende skal innsendes:	**Merknad:**	
Planbeskrivelse, inkl. konsekvensutredning hvis krav om dette	Digitalt i word-format + evt. PDF Se MDs sjekkliste for planbeskrivelse	
Reguleringsbestemmelser	Digitalt i word-format + evt. PDF	
Plankart	- Planforslaget (plandata) skal leveres som digital arealplan i gjeldende SOSI-standard, jf. bl.a. § 10 i forskrift og veileder, iht. følgende veileder: - Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister - Plankartet skal også leveres i arkivgodkjent PDF/a-format (NOARK-4 og 5), men SOSI-filen vil bli lagt til grunn ved behandlingen. - Mangelfulle SOSI-filer vil bli returnert.	Høyde-grunnlag angis, fortrinnsvis NN2000
Kopi av varsel om oppstart (aviskunngjøring + brev med adresseliste)		
Kopi av forhåndsuttalelser		
☒ Illustrasjonsmateriale	Frivillig	
☐ 3D objekter på formatene X3D, VRML eller 3DS for presentasjon i den Virtuelle Globen (kommunens løsning) leveres samtidig med planforslaget. - Fil(ene) skal være i lokalt koordinatsystem med georeferert origo. Kun origo skal		

være kartfestet/stedfestet. - Maks filstørrelse ca. 1 MB. - Alt innvendig + små detaljer bør utelates. - Bruk gjennomsiktige vinduer, variert fargebruk. - Mer info finnes her: http://norgei3d.no/documentation/features-no.html	
Rapporter fra nødvendige utredninger ift. kulturminner, geoteknikk, støy osv.	

6. Kommunaltekniske anlegg

☐ Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket
☐ Planen forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
☐ Planen vil utløse behov for utbyggingsavtale, jf. pbl. kap. 17.
Utbyggingsavtalen sluttbehandles fortrinnsvis samtidig med reguleringsplanen.
Merknader: Overnevnte avklares med enhet for kommunalteknikk i Levanger kommune

7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

☐ Tiltaket omfattes av konsesjonsområde for fjernvarme (Levanger kommune). Tilknytningsplikt bør framgå av reguleringsbestemmelsene. Konsesjonær må da bekrefte at fjernvarme kan leveres til det aktuelle tiltaket. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. Dokumentasjonen vedlegges planforslaget.
☐ Avfallsløsning: Planforslaget bør legge til rette for containere i grunnen (under bakken).
☐ Varelevering: Det bør settes av tilstrekkelig areal for manøvrering og lasting/lossing.
☐ Boliger: Bestemmelse om min. prosent tilgjengelige boenheter og lokalisering av disse.
☐ Byggverk for publikum og arbeidsbygning: Bestemmelse om universell utforming.
☐ Uteareal: Bestemmelse om universell utforming.
☐ Bestemmelse om utomhusplan, og hva den skal vise.
☒ Løsninger for vann, avløp og energibruk til oppvarming bør beskrives.
☒ Det skal gjøres rede for hvorvidt planforslaget oppfyller overordna føringer for bl.a. parkering og uteopphold/lek.
☒ Avvik fra overordna føringer skal beskrives.
☒ Annet: Redegjør for hvordan hytterenovasjon løses.

I møtet ble det avtalt at planavdelingen gjør en foreløpig vurdering av planutkastet ift. stransoneproblematikk.

Foreløpig vurdering:
Planutkastet er i strid med overordna plan (kommuneplanens arealdel). Det berører dyrka mark, og viser delvis omdisponering av denne. Planutkastet er også svært utfordrende ift. strandsoneverdier, da det viser flere hyttetomter innenfor 100-meters beltet mot sjø, samt småbåtanlegg, i et område hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Lokalisering av hyttetomtene er også delvis i strid med retningslinjer gitt i kap. 6.2 i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Skisserte tiltak

berører også registrerte naturverdier i området. Vist småbåtanlegg i nordøst, samt adkomst til øy/holme kommer i berøring med bløtbunnområde i strandsonen. Adkomstvegen til Tørøya berører strandeng/strandsump. Til orientering ble det i naboområdet Saltbuvik hyttefelt krevd naturtypekartlegging ifb. endring av reguleringsplan.

KU-forskriftens § 4 andre ledd siste punktum:
«Ansvarlig myndighet skal i nødvendig grad ta kontakt med berørte myndigheter for å avklare om planen kan få vesentlige virkninger, jf. vedlegg III.»

På bakgrunn av overnevnte anbefaler kommunen at det gjennomføres et felles møte med fylkesmannens miljøvernavdeling, og ev. landbruksavdeling, før ev. planarbeid igangsettes. Kommunen kan være behjelpelig med å ordne dette møtet.

8. Saksbehandling og framdrift

☒ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.
☒ Det er informert om «private» reguleringsplaners rettsvirkning jf. pbl § 12-4 femte ledd:
«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.»
☒ Forslagstiller er gjort kjent med Innherred samkommunes gebyrregulativ

- Forslagsstillers planlagte dato for varsling: _____
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:_____
- Første gangs behandling av privat forslag til detaljregulering antas å bli fattet senest 12 uker etter at komplett søknad er mottatt.
- Endelig planvedtak antas å bli fattet: _____

9. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger er faglige og foreløpige og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige etater og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, administrasjonen sin vurdering og kan forlenge saksbehandlingstiden.

Saksbehandler/referent, dato: Kirstine Karlsaune, 21.10.2016

Referatet er godkjent og mottatt: _____
for forslagsstiller