

Fra Planstrategien

Arealdisponering, transport og mobilitet

Befolkningsvekst, klimaendringer og økt press på våre naturressurser har betydning for hvordan bebyggelse, anlegg og infrastruktur bør planlegges. Ifølge *Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging* må utviklingen gå i retning av mer kompakte byer og tettsteder, redusert transportbehov og fokus på miljøvennlige transportformer. For Levanger innebærer dette blant annet satsing på gode sykkel- og gangvegforbindelser, korte avstander til kollektivholdeplasser, og helhetlig planlegging av boligområder, arbeidsplasser og nødvendige samfunnsfunksjoner som butikker og skoler. Boligutbygging bør i størst mulig grad skje som fortetting i bebygde strøk, og gjerne i form av konsentrert type bebyggelse.

Areal til landbruk, friluft- og miljøformål konkurrerer med areal til andre samfunnshensyn som annet næringsliv, samferdsel og bosetting. Bærekraftig arealdisponering forutsetter at det legges et langsiktig tidsperspektiv til grunn i samfunnsplanleggingen. Naturvern, jordvern og kulturminnevern gir rammer for samfunns- og byutviklingen der stedenes særpreg bør fremheves og videreutvikles. Krav til fortetting gir både muligheter og utfordringer.

Strategi bolig:

- Kommuneplanens arealdel skal dekke mer enn sannsynlig boligbehov frem mot 2040. Dette for å sikre variasjon i boligtilbudet og framstå som en attraktiv kommune å bo i.
- Som utgangspunkt skal potensialet for fortetting og transformasjon vurderes før en tar i bruk nye utbyggingsområder med potensial for arealkonflikt.
- Det legges opp til høyere grad av fortetting nærmest bygdesentrene og kollektivknutepunkt.
- Foruten Levanger sentrum som dekkes av egen gjeldende kommunedelplan, er det sentrumsområdene Åsen og Skogn som ventes å ha størst potensial for befolkningsvekst, så det er her en bør legge til rette for flest boliger.
- Det legges til grunn at grendene skal ha tilbud om boligbygging for å opprettholde levedyktige lokalsamfunn.
- Boliger skal plasseres slik at transportbehovet reduseres, av hensyn til folkehelse, klima og miljø. Dette innebærer at nye boligfelt skal ha gangavstand til kollektivholdeplass, skole, tur-/rekreasjonsområder, anlegg for leik/idrett og dagligvarebutikk.
- På Ytterøy, hvor det er stor avstand mellom skole og butikk/fergeleie, bør boliger søkes plassert enten i gang-/sykkelavstand fra skole eller i gang-/sykkelavstand fra butikk/fergeleie.
- Mange ønsker fortsatt å bo landlig og spredt, så det åpnes for fradeling i nøye utvalgte områder med LNFR-spredt boligbebyggelse. Utsifting i eksisterende landlige boliger vil også bidra til å opprettholde spredt boligtilbud.
- Det skal legges vekt på bolyst og folkehelse gjennom plassering og utforming av nye boligområder. Det skal sikres variasjon i boligtilbudet ved at det legges til rette for ulike typer boliger, som leiligheter, rekkehus og eneboliger.
- Ved lokalisering av nye boligområder skal en i størst mulig grad unngå dyrkajord og områder som er viktig for naturmangfold og karbonlagring, som f.eks. myr. Jordvernet skal balanseres mot storsamfunnets behov.
- Nødvendige klimatilpasningstiltak som å sikre flomveier og ivareta blågrønne strukturer som sinker og fordrøyer overvann skal vurderes. Overvannsproblematikk skal så langt det lar seg gjøre håndteres lokalt på tomta som skal endres.

Strategi fritidsboliger:

- Levanger kommune ønsker å legge til rette for ny fritidsbebyggelse både på fjellet og ved sjøen.
- Hensynet til viktige naturverdier, viktige friluftslivsinteresser, landbruk og reindrift skal veie tungt i vurderingen av nye områder for hytteutbygging. Det skal tas hensyn til samlet belastning på naturmangfold, reindrift og friluftsliv.
- Fortetting i eksisterende hytteområder skal vurderes før nye områder tas i bruk.
- Hyttebygging skal ikke tillates innenfor strandsonen, dvs. 100-metersbeltet langs Trondheimsjorden og 100- og 50-metersbeltet langs andre vassdrag. Unntaksvis kan hytter plasseres i bakkant av eksisterende bebyggelse innenfor strandsonen i områder som allerede fremstår som bygd igjen mot sjø og der dette ikke kan få vesentlige virkninger for miljø. Byggegrense mot fjorden skal som utgangspunkt plasseres i 100-metersbeltet, men byggegrensen kan stedvis gå på utsiden av bygninger som allerede er plassert i 100-metersbeltet. På den måten kan kommunen styre plassering av eventuelle påbygg bort fra sjø og gi et tydelig signal på hvor dispensasjon fra byggegrense som hovedregel ikke skal gis.
- Det er et mål at alle gamle, utdaterte (rasterplaner) og oppfylte reguleringsplaner for hytter skal erstattes med oppdatert arealformål i revidert kommuneplan for å rydde opp i gjeldende planverk. Dagens sprikende bestemmelser for fritidsbebyggelse skal i størst mulig grad erstattes med ett sett med regler for tillatt hyttestørrelse og utforming som skal gjelde for hovedparten av hytteområdene i kommunen, dvs. de som ikke er omfattet av egen reguleringsplan. Dette vil bidra til å fremme forutsigbarhet, likebehandling og redusere behovet for dispensasjonsbehandling og avklaringer med sektormyndigheter.
- Ved fastsetting av standard for fritidsbebyggelse skal en ta høyde for det moderne hyttelivet med de fasiliteter som folk flest ønsker å ha på hytta i dag. Bestemmelsene for utforming av hytter skal gjenspeile dette ved å åpne for at funksjoner som tidligere var vanlig å ha i uthus, som bod og do, får plass i selve hytta.
- Det skal legges opp til felles vann- og avløpsløsninger i nye hyttefelt.

Strategi friluftsliv

- Hensynet til friluftsliv skal generelt veie tungt i utbyggingsspørsmål.
- Nye boligområder skal plasseres slik at beboerne har tilgang til tursti eller allment tilgjengelige grøntområde mindre enn 500 meter fra bosted.
- Parkaktige friluftslivsområder som ligger i eller ved tettbygde områder bør reguleres til grønnstruktur - *friområde*. Friluftslivsområder i utkanten av tettbygde områder beholdes som LNFR-formål men gis hensynssone for friluftsliv som viser at hensynet til friluftsliv skal prioriteres foran utbyggingsformål.
- Inngangsportene til friluftslivsområder skal også sikres ved regulering av arealer i nærheten av disse.
- Friluftslivsområder som kan være aktuelle å sikres og tilrettelegges for friluftsliv for allmennheten gjennom ordningen med statlig sikra friluftslivsområder skal vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.
- Utbygging i og nært strandsonen skal generelt vurderes strengt av hensyn til friluftsliv, fri ferdsel, naturmangfold og landskap.
- Nærhet til sjø og vann er en kvalitet som er spesielt viktig for mange, og som vi er heldige med å ha mye av i Levanger. Det bør derfor tilrettelegges for bruk av områder i tilknytning til sjø og vann som rekreasjonsområder gjennom å avsette offentlig tilgjengelige badeplasser og vurdere avsetting av sjøpromenader der dette kan være aktuelt.

Strategi næring:

- Det skal legges til rette for utvikling av ulike typer næring gjennom å tilrettelegge for handel og besøksbasert næring i sentrumsområdene, og tilrettelegge for plasskrevende næring og industri med gode forbindelser til vei, bane og havn utenfor sentrumsområdene.
- Virksomheter med høyt publikumsbesøk skal styres til områder med god kollektivdekning og god tilrettelegging for myke trafikanter.
- Store kostnadsdrivere som grunnundersøkelser/grunnarbeid, bygging av veg, vann, avløp og strømforsyning skal utredes på et overordnet nivå i kommuneplanens arealdel før områdene avsettes til næringsformål.
- Samlokalisering av virksomheter som kan utnytte hverandres ressurser skal etterstrebes. I dette ligger energieffektiverende tiltak, sirkulærøkonomitankegang og samarbeid om større infrastrukturtiltak som kan komme flere bedrifter til gode.
- Levanger har store sjøarealer hvor det er potensial for havbasert næring. Ulike interessene i sjø skal kartlegges for å lokalisere arealer som er egnet for akvakultur i revidert kommuneplan. I tråd med nye planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, kan det åpnes for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.
- Store næringsbygg, som i tillegg til å være plasskrevende i seg selv, fører ofte med seg store arealer til bakkeparkering. Innskjerpet jordvern stiller strengere krav til arealutnytting for bl.a. næring, og det bør legges opp til mer restriktive krav til parkeringsareal.

Strategi sentrumsutvikling Åsen

Åsens kvaliteter som pendlerby og som landlig tettstedsområde ved Hammervatnet styrkes gjennom tilrettelegging for vekst:

- Åsen skole sikres tilstrekkelig areal til fremtidig arealbehov
- Helsetilbud på Åsen sikres areal til fremtidig arealbehov?
- Areal til industriformål tas ut av sentrumssonen og erstattes med arealformål som legger til rette for aktivitet og møteplass i sentrum.
- Boliger plasseres i gang-/sykkelavstand til sentrum. Det legges vekt på god trafikkavvikling og trygg adkomst for gående og syklende.
- Det skal legges til rette for sammenhengende gang- og sykkelveinett som binder boligsattelittene innenfor gang-/sykkelavstand og sentrumsområdet sammen.

Strategi sentrumsutvikling Skogn

Skogn sentrum ligger omkranset av dyrkajord med få muligheter for nye utbyggingsområder i gangavstand fra sentrum. For å sikre jordvernet bør utvikling hovedsakelig skje gjennom fortetting og transformasjon. Samtidig må det sikres kvaliteter som fremmer folkehelse og godt oppvekst- og bomiljø – som er desto viktigere ved store skoleenheter:

- Sentrumsformål skal sikre høyere arealutnytting enn gjeldende plan. Det skal være krav om næring i første etasje og det åpnes for boliger i etasjene over.
- Det skal legges til rette for etablering av sentrumsnær møteplass, helst i form av offentlig tilgjengelig uteområde.
- Det legges til rette for gang og sykkel som transportform, og forbindelsen for gang-/sykkeltrafikk til sjøen styrkes.
- Areal til offentlig helsetilbud skal ivaretas.
- Det legges til rette for at idrettsanlegg på Remyra kan videreutvikles som møteplass for mer enn bare fotball.