



Levanger kommune
Møteinnkalling

- Utvalg:** Plan- og utviklingskomiteen i Levanger
Møtested: Formannskapssalen, Levanger rådhus (**MERK!** før møtet settes blir det befarings i Torsbustaden)
Dato: 20.01.2016
Tid: **11:00** Oppmøte Torsbustaden (parkering v/alpinanlegg) for befarings
13:00 PUK-møte, møterom: formannskapssalen i Levanger rådhus.

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 e-post: rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no eller tlf. på 74 05 27 16

Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr	Innhold
PS 1/16	Referatsaker - PUK Levanger
PS 2/16	Valg til godkjenning/underskriving av protokoll
PS 3/16	Disposisjonsplan for Torsbustaden
PS 4/16	Klage - Åvikbo - 1719/247/43
PS 5/16	Andregangs behandling: Detaljregulering for Kvilstad
PS 6/16	Detaljregulering for Mule boligfelt

Orienteringer:

- Detaljregulering - E6 Mulelia v/Statens vegvesen
- Ulovlighetsprosjektet i Åsenfjorden v/enhetsleder Petter Voll
- Skogn sentrum v/enhetsleder kommunalteknikk Øyvind Nybakken

Levanger, den. 14. januar 2016

Nina E. Berget
Nina Berget
leder

PS 1/16 Referatsaker - PUK Levanger

RS 1/16	Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/3/415 Friggs veg 13 A - Cato Fjeldstad - godkjent.
RS 2/16	Søknad om etterhåndsgodkjennelse - 1719/232/114 Langøyvegen 88 - Magnus Helgesen
RS 3/16	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for ombygging og tilbygg til bolighus - 1719/315/36 Håkon den godes gate 48 B
RS 4/16	Vedtak - Deling av eiendom - 1719/18/1 Nossum - Guttorm Klaus Grøneng - Trafikkformål - Godkjent
RS 5/16	Godkjent - Søknad om bytte av vinduer/fasadeendring - 1719/3/366 Urds veg 2 A-F
RS 6/16	Godkjent - Søknad om endring av tidligere gitt tillatelse - Ansvarsrett - 1719/32/227 og 228 Reemyra 1 og 2 - Reemyra AS
RS 7/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/313/2 Halsan Nordre - Jostein Halsan - Tilleggsareal til boligeiendommen 1719/313/10 Bergheim - Godkjent
RS 8/16	Avvisning - Søknad om oppføring av stall/hus for fugletitting - 1719/18/1/1 Nossum Travbane
RS 9/16	Godkjent - Søknad om oppføring av anneks ved hytte - 1719/99/1/157 Tomt nr 140 Tomtvatnet
RS 10/16	Godkjent - Søknad om endring av gitt godkjenning - endring av ansvarsrett
RS 11/16	Klage på avslag på søknad om dispensasjon - oppføring av naust samt rehabilitering av brygge - 1719/229/89 - Kommunens vedtak stadfestes
RS 12/16	Søknad om oppføring av Staup helsehus - 1719/1/1 Staup - Levanger Kommune - søknad om ansvarsrett - godkjent.
RS 13/16	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse IG for riving av garasje, fjerning av oljetanker og grunnarbeider og VA - 1719/314/14
RS 14/16	Godkjent - Søknad om oppføring av fritidsbolig - 1719/228/43 Fåraaunet 82 - Fåraaunet AS
RS 15/16	Søknad om oppføring av 2 eneboliger - 1719/37/2 Småland 11 - Kjølen og Nydal Bygg AS - Godkjent
RS 16/16	Godkjent - Søknad om oppføring av redskapsbu - 1719/245/2 Nes lille Færjemannsvegen 49
RS 17/16	Godkjent - Søknad om utslipp av sanitært avløpsvann fra nytt bolighus - 1719/156/5 Eknesvegen 223
RS 18/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/267/14 Vågen - Johannes Fossum - Fradeling av hyttetomt - Innløsning av feste 4 - Godkjent
RS 19/16	Godkjent - Revidert søknad om tilbygg av carport til bolighus - 1719/285/11 - Segtnanveien 78
RS 20/16	Godkjent - Søknad om tilbygg til Coop Extra Åsen - 1719/207/19 Hammerøyvegen 1
RS 21/16	Søknad om oppføring av ammekufjøs - 1719/201/1 Mossingvegen 302 -

	Arne-Olav Husby - Godkjent
RS 22/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/268/8 Borgestad - Einar Vandvik - Tilleggsareal til 1719/268/13 Solvoll - Godkjent
RS 23/16	Søknad om oppføring av leiligheter - 1719/18/43 Hyllvegen 10 - Heia og Skjerve bygg AS - Godkjent
RS 24/16	Søknad om oppføring av enebolig - 1719/16/137 Nesheimvegen 39 - Innherred Bygg AS - Godkjent
RS 25/16	Kommunens vedtak stadfestes - Klage på reguleringsplan for Tinbuen friområde
RS 26/16	Søknad om endring av gitt tillatelse - 1719/6/85 - Klostervegen 8 - Trond Viggo Sjøbakk - Godkjent
RS 27/16	Søknad om endring av tillatelse oppføring av naust - 1719/228/2 Fåraaunet
RS 28/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/275/88 Fagerbakkvegen 5 - Svenn Kristian Barstad - Tilleggsareal til 1719/275/801 P W Nilsens veg 19 - Godkjent
RS 29/16	Søknad om dispensasjon ved oppføring av 4 leiligheter i ett bygg - 1719/16/152 Sørli 6/8 - Nordbohus Utvikling AS
RS 30/16	Søknad om oppføring av fyrhus - 1719/45/1 Myhr vestre - Sigfast Myhr - godkjent.
RS 31/16	Dispensasjonssøknad - Søknad om nytt elevinternat - 1719/37/181 - Skaun 2 - Skogn folkehøgskole - Godkjent
RS 32/16	Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/32/22 Gustav Sjaastads veg 13 - Harald Dahle - godkjent.
RS 33/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/267/14 Vågen - Johannes Fossum - Fradeling av hyttetomt - Innløsning av feste 8 - Godkjent
RS 34/16	Søknad om oppføring av garasje - 1719/207/119 Sørfossen 8 - Jørgen Reitan - Godkjent
RS 35/16	Søknad om ansvarsrett for uavhengig kontroll - 1719/102/3 - Hallberget - Bernt Hallan - Godkjent
RS 36/16	Godkjent - Søknad om oppføring av fritidsbolig - 1719/228/44 Fåraaunet 84 - Fåraaunet AS
RS 37/16	Godkjent - Søknad om oppføring av gapahuk ved hytte - 1719/99/1/112 Tomt nr 66 Tomtvatnet
RS 38/16	Vedtak - Dispensasjon fra reguleringsplan - Sammenslåing av tomtene 1719/312/67, 1719/312/68 og 1719/312/69 Brubakken 2, 4 og 6 - Øra Boligutvikling AS - Godkjent
RS 39/16	Søknad om endring av tillatelse navn på tiltakshaver 1719/214/1, 1719/231/13 og 1719/214/3 - Stokkberget, 7630 Åsen - Innherred Eiendomsutvikling AS - Godkjent
RS 40/16	Pålegg om riving og tvangsmulkt
RS 41/16	Søknad om ansvarsrett - 1719/207/113 - Sørfossen 20 - Godkjent

RS 42/16	Søknad om oppføring av bolighus - 1719/156/5 Grønvold - Expo Nor Bolig & Eiendomsutvikling AS - Godkjent
RS 43/16	Søknad om rammetillatelse for utbygging av vei/parkering/tursti og lekeplass - 1719/244/1 - Djupvika i Åsenfjorden, Levanger kommune - Weto Eiendom Norge AS - Delvis godkjent/Delvis avvist
RS 44/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/267/14 Vågen - Johannes Fossum - Fradeling av hyttetomt - Innløsning av feste 5 - Godkjent
RS 45/16	Søknad om endring av ansvarsretter for tillatelse gitt i vedtak av 09.12.2013 med saksnr. 928/13, for oppføring av fritidsbolig - 1719/232/169 Tomt nr 6 Lo Sør, Levanger - Monica og Terje Berge Heggem - Godkjent
RS 46/16	Vedtak - Deling av eiendom - 1719/18/1 Nossum - Guttorm Klaus Grøneng - Trafikkformål - Godkjent
RS 47/16	Søknad om oppføring av gapahuk - 1719/372/1 Reinsjø Statsalmenning - Reinsjø Fjellstyre - Godkjent
RS 48/16	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse IG for oppføring av omsorgsboliger i Åsen - 1719/213/7 Dr Berg Nilsens veg 1
RS 49/16	Godkjent - Søknad om fasadeendring - 1719/315/239 Kirkegata 26 - Eiendomsinvest Trøndelag AS
RS 50/16	Søknad om bruksendring av kjellerrom til soverom og kjellerstue - 1719/275/447 Engvegen 13 - Eilif R Reinholdsen - Godkjent
RS 51/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/275/10 Gimlevegen 4 - Ester og Jostein Bjørgum - Tilleggsareal til 1719/275/290 Fagerbakkvegen 3 - Godkjent
RS 52/16	Revidert søknad om ansvarsrett for oppføring av løfteplattform - 1719/4/63 - Staupslia Levanger, 7601 Levanger - Aunan Holding AS - Godkjent
RS 53/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/329/20 Sørvang - Johnny Lund - Hyttetomt - Godkjent
RS 54/16	Søknad om riving av eksisterende hytte/oppføring av ny hytte - 1719/3/10/5 Tomtvatnet - Harry Edmund Sæther - Godkjent
RS 55/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/40/2,5 - Elvheim/Fostad nordre - Trond Fostad - Tilleggsareal til 1719/40/6 Halla - Godkjent
RS 56/16	Søknad om rammetillatelse for oppføring av naust - 1719/244/1 - Djupvika i Åsenfjorden, Levanger kommune - Weto Eiendom Norge AS - Delvis godkjent/Delvis avvist
RS 57/16	Søknad om oppføring av fritidsbolig - 1719/329/20 Innbygda 122 - Helge Hov - Godkjent
RS 58/16	Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/275/121 Ringvegen 28 - Trym Frønningen Aas - godkjent.
RS 59/16	Søknad om bygging av adkomstveg til hytte - 1719/192/18 Oddbu - Bente Holden - Godkjent
RS 60/16	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for opprusting og fornyelse av eksisterende parkeringsplass mellom Halsanvegen og Stadionparken

PS 2/16 Valg til godkjenning/underskriving av protokoll



Levanger kommune
Sakspapir

Disposisjonsplan for Torsbustaden

Saksbehandler: Kjersti Nordberg	Arkivref: 2015/2885 - /
E-post: kjenor@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74 05 28 49	

Saksordfører: Olav Strid (AP)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	09.12.2015	69/15
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	20.01.2016	3/16
Levanger kommunestyre		

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.12.2015

Orientering i møtet:

Kjersti Nordberg orienterte om planen.

Habilitet:

Olav Strid, Ap, ba om vurdering av sin habilitet (medlem av Idrettsrådet). Strid ble enstemmig ansett som habil i saken og deltok i behandlingen.

Saksordfører:

Olav Strid, Ap

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Nina Elisabeth Berget, Ap, på vegne av Ap og Sp:
Saken utsettes til neste møte.

Begrunnelse

Disposisjonsplanen for Torsbustaden er en meget viktig plan og få på plass. Derfor må man sikre at det blir gjort en skikkelig gjennomgang etter høringsrunden. Uttalelsene medførte noen endringer, så den reviderte utgaven er en del forandret. Dette er det viktig at alle involverte får med seg. PUK ønsker dessuten å få foretatt en befaring, for å få et korrekt helhetsinntrykk, før saken sendes videre til kommunestyret. Dette, samt at vi har fått liten tid på en så omfattende sak, gjør det nødvendig å utsette den til neste møte i PUK.

Avstemning:

Utsettelsesforslag fremmet i møtet enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Saken utsettes til neste møte.

Begrunnelse

Disposisjonsplanen for Torsbustaden er en meget viktig plan og få på plass. Derfor må man sikre at det blir gjort en skikkelig gjennomgang etter høringsrunden. Uttalelsene medførte noen endringer, så den reviderte utgaven er en del forandret. Dette er det viktig at alle involverte får med seg. PUK ønsker dessuten å få foretatt en befaring, for å få et korrekt helhetsinntrykk, før saken sendes videre til kommunestyret. Dette, samt at vi har fått liten tid på en så omfattende sak, gjør det nødvendig å utsette den til neste møte i PUK.

Rådmannens forslag til innstilling:

Disposisjonsplan for Torsbustaden vedtas.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

[PS 25/15 – Innmelding av nye idrettsanlegg ved rullering av Handlingsprogram anlegg vår 2015](#)

Vedlegg:

- 1 Disposisjonsplan for Torsbustaden med innarbeidede endringer i tråd med rådmannens vurderinger
- 2 Notat til høringsuttalelser
- 4 Høringsuttalelse fra Verdal idrettsråd
- 5 Høringsuttalelse fra Hans Heieraas
- 6 Høringsuttalelse fra Levanger jeger- og fiskerlag
- 7 Høringsuttalelse fra Innherred RC-bilklubb
- 8 Høringsuttalelse fra Skogn folkehøgskole
- 9 Høringsuttalelse fra Sportsklubben Nessegutten
- 10 Høringsuttalelse fra Skogn IL ski
- 11 Høringsuttalelse fra Torsbustaden alpinsenter
- 12 Høringsuttalelse fra Nord-Trøndelag idrettskrets
- 13 Høringsuttalelse fra OK Skøyenar
- 14 Høringsuttalelse fra Levanger idrettsråd
- 15 Høringsuttalelse fra Fritjof Sandstad
- 16 Høringsuttalelse fra Innherred motorsportsklubb
- 17 Høringsuttalelse fra Nord-Trøndelag skikrets
- 17 Høringsuttalelse fra Norges jeger- og fiskerforbund

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

[Temaplan anlegg for lek, idrett og aktivitet \(2015-2018\)](#)

Saksopplysninger:

Det er et vilkår for å kunne søke spillemidler at anleggene er med i en kommunal plan for idrett og fysisk aktivitet. Levanger vedtok 17.12.14 [Temaplan anlegg for lek, idrett og aktivitet \(2015-2018\)](#). Dette er en anleggsplan og et arbeidsverktøy for å prioritere spillemidler i lys av overordna utfordringer, sikre god ressursutnyttelse og ivareta helhetsperspektivet. Temaplanen er ment å stimulere til økt samarbeid om anlegg – lokalt og regionalt. Jfr. mål og strategier i temaplanen, er det behov for en helhetlig plan for videre utvikling av Torsbustaden for å muliggjøre fremtidig prioritering av spillemidler i området.

Disposisjonsplanen er førende for prioritering av spillemidler i Torsbustaden. I temaplanen ble det vedtatt å benyttes [«sjekkskjema for idrettsanlegg»](#) ved den årlige

innmeldingen av nye anlegg. Sjekkskjemaet skal sikre at mål og strategier for videre anleggsutvikling blir ivaretatt. Dette skal stimulere til økt samarbeid på tvers av lag og på tvers av kommuner. Anlegg tas ikke inn i handlingsprogrammet før disse spørsmålene er avklart. Dette gjelder også for fremtidige anlegg i Torsbustaden som skal søke spillemidler. Det er ikke bare de anleggene som er nevnt s. 8 i disposisjonsplan som vi få spillemidler, eller i en prioritert rekkefølge. De anleggene som er nevnt prioriteres spesielt hvis de kommer.

Rammer for disposisjonsplanen for Torsbustaden er gitt i lokale føringer fra kommunestyret, herunder [planstrategien](#), [Kommuneplanenes samfunnsdel](#), [Kommunedelplan kultur](#) og [Temaplan anlegg for lek, idrett og aktivitet \(2015-2018\)](#)

Folkehelse er et overordnet, strategisk satsingsområde for Levanger kommune. Folkehelse og utjevning av sosiale helseforskjeller og livsvilkår går som en rød tråd gjennom hele kommuneplanens samfunnsdel, og i tilhørende kommunedelplaner og temaplaner beskrives tiltak for å ivareta dette. Folkehelseperspektivet ligger til grunn i utarbeidelsen av disposisjonsplanen for Torsbustaden.

Disposisjonsplanen er ikke en juridisk bindende plan. Disposisjonsplanen er utgangspunktet når området reguleres. Frem til regulering vil disposisjonsplanen ha en bindende virkning i forhold til nye tiltak av aktørene innenfor planområdet, i tillegg til å være førene for prioritering av spillemidler. Planen er ment å være fleksibel for endringer når behovet tilsier det.

Disposisjonsplanen er utarbeidet administrativt med innspill fra møter med aktørene i Torsbustaden. I tillegg har Levanger idrettsråd (LIR) deltatt. LIR er et samarbeidsorgan for idretten i Levanger kommune. Idrettsrådet representerer alle lag i Levanger kommune som er tilsluttet NIF. Idrettsrådet skal søke å se helheten i idrettslivet i Levanger.

Planforslaget har vært lagt ut til offentlig ettersyn i tre uker før politisk behandling, og det har vært gjennomgang og gjort vurdering av de ulike høringsuttalelsene. Det ble i tillegg gjennomført et møte med aktørene om adkomst, veg og parkering i selve høringsfasen.

Vurdering:

Disposisjonsplanen for Torsbustaden ble sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i tre uker. Det er mottatt uttalelser fra:

- Verdal idrettsråd
- Hans Heieraas
- Levanger jeger- og fiskerlag
- Innherred RC-bilklubb
- Skogn folkehøgskole
- Sportsklubben Nessegutten
- Skogn IL ski
- Torsbustaden alpingsenter
- Nord-Trøndelag idrettskrets
- OK Skøynar
- Levanger idrettsråd

- Fritjof Sandstad
- Innherred motorsportsklubb
- Nord-Trøndelag skikrets
- Norges jeger- og fiskerforbund, Nord-Trøndelag

Som følge av uttalelsene er det gjort endringer, og endret tekst etter høringsrunden fremgår av revidert planutkast med rød skrift. Planutkastet har reviderte kart i henhold til dette.

Vedlagt notat oppsummerer høringsuttalelsene for disposisjonsplanen for Torsbustaden, i henholdsvis tre avsnitt:

- A. Arealdisponering Torsbustaden
- B. Adkomst, veg og parkering
- C. Andre innspill

Notatet tar kun for seg de innspillene som har betydning for disposisjonsplanen, øvrige innspill er ikke kommentert.

Det er lagt vekt på at Levanger idrettsråd, Nord-Trøndelag idrettskrets og Nord-Trøndelag skikrets som idrettens overordnet organ, er positive til planene for alpinanlegget og en helhetlig plan for topp moderne snøproduksjon som ivaretar både alpint, langrenn og hopp.

Norges jeger- og fiskerforbund Nord-Trøndelag understreker jaktskyteanleggenes betydning både lokalt og regionalt ved å være av de beste, mest kompakte og allsidige jaktskyteanleggene i landet. Dette samsvarer med at Levanger jeger- og fisk får tilgang til nytt areal for fremtidige utvidelse av sitt anlegg vest for dagens anlegg, og at arealet mot Lundsustadvegen holdes fritt som sikkerhetssoner. Aktivitetene i alpinanlegget og i eksisterende jaktskyteanlegg med sikkerhetssoner inn i alpinanlegget må koordineres godt. Hvis det i fremtiden blir full drift i alpinanlegget med 7 åpningsdager, må dette løses.

Som følge av høringsuttalelsene foreslås følgende endringer s. 7 i høringsforslaget til disposisjonsplan for Torsbustaden:

Anlegg som bevares slik som de er i dag:

Fra: Torsbustadhytta bevares som i dag og dekker behovet for klubbhus for hopp

Til: Torsbustadhytta bevares som i dag

Tas inn: Hoppanleggene bevares som i dag

Behov og muligheter for eventuelle omdisponeringer:

Fra: Skogn IL konsentrerer all sin langrennsaktivitet til Lundsustaden skistadion

Til: Skogn IL satser på Lundsustaden skistadion

Tas ut: Det investeres ikke mer i Torsbustaden lysløype

Fra: Sikkerhetssonene flyttes ut av alpinanlegget

Til: Konfliktpunktet med sikkerhetssoner inn i alpinanlegget må løses ved full drift i alpinanlegget

Fra: Alpinanlegget utvikles til et helårsanlegg

Til: Alpinanlegget utvikles til et helårsanlegg. Sommeraktiviteter legges utenfor alle sikkerhetssoner

Behov og muligheter i nytt og ubebygd areal:

Fra: Det etableres et topp moderne helautomatisk snøproduksjonsanlegg for alpint, langrenn og hopp

Til: Det etableres et topp moderne helautomatisk snøproduksjonsanlegg for alpint

Tas inn: Hvis langrenn og hopp satser på helautomatisk snøproduksjonsanlegg må det samordnes med alpint

Fra: Det avsettes areal for mulig fremtidig langrennsstadion på toppen av alpinanlegget

Til: Det avsettes areal for fremtidig langrennsstadion både på Lunds bustaden skistadion og på toppen. Valget tas ved nye investeringer på skistadion

Fra: Det planlegges ei felles fremtidig hytte på toppen

Til: Det planlegges ei felles fremtidig hytte i det øvre området

Fra: Levanger jeger- og fisk får nytt areal vest for dagens anlegg under forutsetning at alle sikkerhetssonene blir mot Lunds bustadvegen

Til: Levanger jeger- og fisk får nytt areal for fremtidig utvidelse vest for dagens anlegg

Inn med: Nye og rehabiliterte jaktskyteanlegg får sikkerhetssoner mot Lunds bustadvegen

Fra: Alpinanlegget videreutvikles med en kombinert familie/parkløype i trase C

Til: Alpinanlegget videreutvikles med en kombinert familie/parkløype langs trase C i vintersesongen

Ved økt aktivitet i Tors bustaden hele året og spesielt i alpinanlegget på vinteren, vil det melde seg et behov for betydelig oppgradering av veg og parkering. En fremtidig løsning med bomfinansiering vurderes som nødvendig for å kunne oppgradere og drifte veg og parkering tilfredsstillende. Levanger kommune har ingen planer om å oppgradere utover dagens ordning for drift og vedlikehold. Skogn- og Grønning allmenning som grunneier kan søke om å få iverksette dette tiltaket uavhengig av kommunen og aktørene i Tors bustaden, og ser dette i sammenheng med utviklingen av området. Ved en slik løsning må det etableres et veilag etter modell fra Vulusjøveien.

Det er stort behov for koordinering av flere av aktivitetene og arrangementene i Tors bustaden. På bakgrunn av dette foreslås nytt tiltak om at det etableres et samarbeidsforum mellom aktørene, og at idrettsrådet som kommunens fellesorgan for idretten i Levanger har ansvar for å starte opp forumet.



Levanger kommune
Sakspapir

Klage - Åvikbo - 1719/247/43

Saksbehandler: Audhild Slapgård	Arkivref: 2014/655 - /1719/247/43
E-post: audhild.slapgard@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	20.01.2016	4/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunens vedtak av 08.05.2015 opprettholdes.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra 100-metersbelte, samt formålet i plan. Dispensasjonen gis på vilkår.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Kommunen mottok den 23.01.2014 søknad om tilbygg til hytte på eiendommen 247/43 i Levanger kommune. Søknaden ble i vedtak av 05.02.2014 avslått, med den begrunnelse at hytta etter oppført tilbygg ville fått et bebygd areal på 116,23 m² pluss anneks. Dette er over maks arealet som kommuneplanens arealdel plan id 2008018 tillater.

Vedtaket ble den 14.02.2014 påklaget. Kommunen fant ikke grunnlag for å endre standpunkt og saken ble oversendt til fylkesmannen i Nord-Trøndelag for avgjørelse. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag fattet den 22.01.2015 et vedtak der de opphevet kommunens vedtak med følgende begrunnelse:

«Det er klaget over kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, både LNF-formål og bestemmelsenes pkt. 1.5.4, samt byggeforbudet i 100-meterbeltet. Dispensasjon er nødvendig for å kunne utvide hytta som omsøkt. Fylkesmannen mener bestemmelsene pkt. 1.5.4 ikke gjelder for tiltaket. Vedtaket er derfor basert på feil Lovforståelse, som har hatt betydning for resultatet i saken. Vedtaket oppheves og hjemvises til ny behandling.»

Kommunen har bedt Fylkesmannen i Nord-Trøndelag om en avklaring på akkurat dette punktet. Da dette har vært en bestemmelse siden 2011 og kommunen har praktisert dette i alle lignende saker siden. Kommunen har ikke mottatt noen avklaring pr. dags dato, men har vært i kontakt med Fylkesmannen pr telefon og de vil komme tilbake med noe skriftlig på et senere tidspunkt. Kommunen forholder seg derfor til vedtaket fra fylkesmannen slik det står i dag. En evt dispensasjon kan da gis på vilkår.

Før kommunen behandlet tiltakshaver søknad på nytt hadde kommunen ved Audhild Slapgård og Torbjørn Sirum hatt et møte med tiltakshaver. Tiltakshaver ønsker å få prøvd saken på nytt, uten endringer fra hans side. Det var også ønskelig med en politisk behandling av

saken. Administrasjonen kom frem til at vedtaket kunne behandles delegert, men at en evt klage behandling skulle behandles politisk, etter stort ønske fra tiltakshaver.

Kommunen beklager lang saksbehandlingstid i denne saken.

Kommunen fattet den 08.05.2015 nytt vedtak i saken. Her ble tiltakshaver innvilget dispensasjon fra reguleringsformålet samt fra 100-metersbelte langs sjø. Videre ble det godkjent et tilbygg slik at hytta totalt får et areal på 90m² BYA. Dispensasjonen ble i dette vedtaket altså gitt med en arealbegrensning.

Tiltakshaver var ikke enig i kommunens vurderinger og i klage fra advokat Terje Bjørndahl ble vedtaket av 08.05.2015 påklaget.

Vedlegg:

- 1 Tegninger av hytta
- 2 Situasjonkart
- 3 Klage fra tiltakshaver
- 4 Kommunens vedtak av 08.05.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Vedtaket av 05.02.2014

Fylkesmannens vedtak av 22.01.2015

Saksopplysninger:

Opplysninger om tiltaket:

Tiltaket omfatter oppføring tilbygg til fritidsbolig for gnr 247, bnr 43 i Levanger. Tilbygget er oppgitt til 37,5 kvm bebygd areal. Hytten vil etter tiltaket få et bebygd areal på 116,23 kvm. Tiltaket ønskes oppført med underetasje. Tiltakshaver har tidligere opplyst at mønehøyde for høyeste fasade ikke skal overstige 5,5 meter og gesims skal maksimalt komme på 3 meter.

Planstatus:

Eiendommen reguleres av kommuneplanens arealdel plan id 20080018. Hyttetomta ligger i et område som har status som LNFR-SB01. Det vil si det at eiendommen er regulert til landbruk, natur, friluft og reindriftsformål med åpning for spredt boligbebyggelse i området.

I denne saken er det snakk om en fritidsbebyggelse og ikke bolig, slik at tiltaket vil være i strid med formålet i plan. Tilbygget vil også få en avstand på ca 97,0 meter fra 100-metersbeltet langs sjø.

Det er her søkt om dispensasjon fra 100- metersbeltet langs sjø, jf. pbl § 1-8, samt reguleringsformålet som er LNFR og grad av utnytting.

Vurdering:

Ut fra Rådmannens vurdering har det ikke kommet noen nye opplysninger i klagen som ikke var kjent på vedtakstidspunktet. Rådmannen viser derfor til vedtaket av 08.05.2015 i sin helhet og vil bare kort kommentere de anførselene i klagen mottatt 02.06.2015.

Klagen går i all hovedsak på vilkårene som er satt i vedtaket av 08.05.2015. Klagende part er uenig i arealbegrensningen som er gitt i vedtaket.

Det anføres sitat:

«Det anføres at kommunen har lagt vekt på utenforliggende hensyn ved vilkårsstillelsen, da dispensasjonen må vurderes opp mot de formål det dispenseres fra, ikke en planbestemmelse som ikke får anvendelse på tiltaket. Hensynet til likebehandling kan ikke tas til inntekt for at kommunen må videreføre en praksis som bygger på rettsvillfarelse. Tiltakshaver kan heller ikke se at dispensasjonen fører til en uthuling av planen, da kommunen selv har konkludert med at hensynet bak 100-metersbeltet og LNFR-formålet ikke vesentlig tilsidesettes. I lys av dette fremstår kommunens vedtak som vilkårlig.

På bakgrunn av det ovenstående anmodes det om at vedtaket oppheves og at dispensasjon for det omsøkte tiltaket innvilges uten vilkår.»

Det er helt klart at kommunene har anledning til å innvilge dispensasjon og samtidig stille vilkår for dispensasjonen. Vilklårene skal som blir satt i vedtaket skal da ivareta de hensyn som fremgår av pbl § 1-1, lovens formål og pbl § 3-1. Kort oppsummert gir disse bestemmelsens uttrykk for at de vilkår som settes skal være saklige.

I Levanger kommune er det via kommuneplanens arealdel vedtatt at hyttetomter skal ha en arealbegrensning på 90 m² for hytter og 30 m² for anneks (BYA). Dette er arealbegrensninger som også går igjen i veldig mange reguleringsplaner i kommunen. Videre er det slik at når nye planer vedtas er det disse begrensningene som blir retningsgivende. Dette kommer som en følge av den generelle politiske oppfatningen i kommunen. Saksbehandler er ikke kjent med at det eksisterer andre gjeldende planbestemmelser i Levanger kommune som åpner for større hytter enn 90 m² (BYA). Bruken av arealer og andre ressurser skal vurderes i sammenheng med en bredere samfunnsplanlegging. Videre er det slik at plansystemet skal sikre at private interesser kan utfolde seg innenfor de rammer som er trukket opp av de folkevalgte organer, og på den måten vil både overordnede hensyn og allmenne interesser kunne ivaretas på en god måte. For å sikre likebehandling av samtlige hytter, har kommunen satt 90 m² (BYA) for hytte og 30 m² (BYA) for anneks som arealbegrensning også i denne saken.

Ut fra dette må det være klart at arealbegrensningen på henholdsvis 90 og 30 er langt fra vilkårlig, og klagers påstand på dette punktet tilbakevises.

Videre er det også et faktum at denne eiendommen er regulert til LNRF-formål med åpning for spredt boligbebyggelse. Dette innebærer at eiendommen som utgangspunkt ikke skal bebygges med andre bygninger enn driftsbygg og vanlige bolighus. Når kommunen likevel har funnet grunnlag for å gi dispensasjon fra formålet til tilbygg av eksisterende hytte er det fra Rådmannens synspunkt også rimelig at hytteeiendom 247/43 får arealbegrensninger, og at disse begrensningene blir satt i samsvar med bestemmelsene kommuneplanens arealdel og bestemmelsene i de nye reguleringsplanen som vedtas i kommunen. For å nevne to nylige vedtatte reguleringsplaner med samme arealbegrensning vises det til reguleringsplan for Djupvika og reguleringsplan for Tindbuen.

Utover dette vises det til vedtaket av 08.05.2015 i sin helhet.



Levanger kommune
Sakspapir

Andregangs behandling: Detaljregulering for Kvilstad

Saksbehandler: Håvard Kvernmo	Arkivref: 2015/1125 - /
E-post: havard.kvernmo@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	20.01.2016	5/16
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Levanger kommune egengodkjenner detaljregulering for Kvilstad, datert 07.01.2016, med de endringene som er gjort etter høringsperioden. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

- Planbeskrivelse, dat. 07.01.2016
- Plankart, dat. 07.01.2016
- Planbestemmelser, dat. 07.01.2016
- 1 Reguleringsplan Kvilstad 06012016
- 2 Beskrivelser
- 3 ROS
- 4 Bestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Høringsuttalelser.

Saksopplysninger:

Sammendrag.

Arkplan AS har fremmet forslag til detaljregulering på eiendommen gnr: 275 bnr: 15, på Kvilstad gård. Planen er en fortetting av et sentrumsnært boligområde i Levanger. Planforslaget legger opp til en høy fortetting, 60-70% BYA, og omfatter 25 nye boenheter på inntil 2,5 etasjer, fordelt på 6,8 daa. Planforslaget inkluderer bl.a. formålene boligbebyggelse, lekeområde/park, offentlig og intern kjøreveg, fortau, renovasjonstorg samt område for elektrisk anlegg. Forslaget forutsetter at eksisterende bebyggelse rives.

Høring.

Planforslaget er lagt frem for høring og offentlig ettersyn i samsvar med PUK-sak nr. 60/15, i perioden 10.10.2015 – 28.11.2015. I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn har det innkommet uttalelser fra statlige myndigheter og berørte parter. Disse er gjengitt og kommentert i sammendraget nedenfor:

1. Bjørn Tore Røstad i brev mottatt 10.12.2015

Mener adkomstvei bør legges i Alosavegen

Her vektlegges kortere vei til eiendommene og man sparer etablering av tre kryss langs Kvilstadvegen/Fagerbakkvegen.

Bekymret over dårligere frisikt i krysset Alosavegen-Kvilstadvegen.

Viser til at Fagerbakkvegen benyttes av skolebarn frem til Alosavegen.

Kvilstadeiendommen er i dag bebrodd med vegetasjon i krysset Fagerbakkvegen/-Alosavegen. Mener at siktforholdene må sikres.

Uttrykker generell bekymring for trafikkforhold og trafikksikkerheten som følge av en økning i trafikken og at den legges rundt området.

Bekymret for standarden på innfartsvegen inn til Levanger sentrum. Viser til at fortau i deler av Sørvegen, fra Alosavegen til Jamtvegen må etableres.

Mener all utvikling av bolig i Bruborg-området bør stoppes inntil utbedringer i Fv.126 (Jamtvegen) er gjennomført. Foreslår krav om at utbygger skal betale for deler av utbedringen av fylkesvegen. Foreslår videre at Fv 126 rustes opp med bredere sykkelveg, samt omlegging fra Sigurd Berg til Okkenhaugsvegen like øst for boligfeltet Ulve, for å dra bedre nytte av krysset Okkenhaugsvegen/E6. Det ønskes også at akseltrykket på vegegen kan oppgraderes til 10 tonn. Gammel veg fra Berg til enebolig på flaten foreslås tilbakeført til dyrka jord. Viser for øvrig til at det er mangel på gatelys langs strekningen.

Mener at grunnlaget for utbyggingen er feil i forhold til likebehandling mellom saker. Det vises til at Kathrines Minde ble stoppet med bakgrunn i trafikksituasjonen i området.

Kommentar.

- Dagens adkomstvei inn til området er vurdert og ansett som god nok.
- Frisiktsoner er nå lagt inn i plankartet.
- Utbyggingen ble vurdert opp mot Kathrines Minde ved førstegangs behandling.
- Utbygging av Jamtvegen anses ikke som en del av dette prosjektet. Jamtvegen betegnes som en fylkesveg, og er med det underlagt Statens vegvesens ansvar – ikke Levanger kommune. Statens vegvesen har uttalt seg til saken og har innsigelsesrett. Det ble ikke fremmet innsigelse til planforslaget som ble lagt frem for høring og offentlig ettersyn. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til dette punktet.
- Øvrige punkt er videre kommentert under Rådmannens vurdering, punkt om trafikksituasjon.

2. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 24.11.2015

Fylkesmannen har en generell positiv holdning til fortetting av sentrumsnære areal som gis en høy utnyttelsesgrad.

Det vises videre til et økt fokus på støyproblematikk i plansaker, særlig for boligområder og at nødvendigheten vedrørende at gjeldende støykrav overholdes i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer om ekvivalent støynivå, må understrekes.

Det legges også vekt på at grunnforholdene i området viser en kvikkleireforekomst, men at det er gjennomført geotekniske undersøkelser i området med en tredjepartskontroll

som friskmelder tomta for byggeformålet.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen.

Kommentar.

Områdets beliggenhet tilsier at støynivået ikke vil overstige verdiene i Miljødirektoratets veileder om støy T1442/2012 – jfr. Tabell 3 i samme dokument. Bestemmelsene som ble lagt frem for høring og offentlig ettersyn oppfattes imidlertid som noe vag, da de viser kun til selve veilederen og ikke hvilke verdier som skal overholdes. Man har derfor spisset bestemmelsene ved å definere disse verdiene.

Fylkesmannens uttalelse oppfattes for øvrig som positiv.

3. Nord-Trøndelag Fylkeskommune, datert 27.11.2015

Viser til at det er gjennomført en kulturminneundersøkelse i området og at det ikke er avdekket nye freda kulturminner. Det presiseres at rapporten fra undersøkelsen ikke er ferdigstilt per dags dato. Det vises videre til den generelle aktsomhetsplikten for automatisk freda kulturminner.

Viser til høy utnyttelsesgrad – 2,76 boenheter pr. daa.

Påpeker feil i bestemmelsene vedrørende takform. Planforslaget med høydebestemmelser tillater bebyggelse med gesimshøyde for flatt tak 9,5m, gesims/mønehøyde med sal- og pulttak 10,5m/10,5m. Det stilles samtidig krav om at boligene skal ha flate tak eller pulttaks form. I så fall bør høydeangivelse for saltak sløyfes.

Stiller spørsmålstegn til om saltak bør vurderes, med bakgrunn i at mye av den eksisterende bebyggelsen har saltak og at man i tillegg vil forvente økte nedbørsmengder som følge av klimaendringer.

Påpeker byggehøyden i prosjektet. Det er presisert i bestemmelsene at det på område BK1 og BK 3 kan oppføres bygninger i 3 etasjer. Det kan tolkes som om det i de øvrige felt BK2 og BK3 ikke skal tillates 3 etasjer. Fylkeskommunen er enig i en slik avtrapping mot sør og mener dette bør presiseres ved å kreve redusert gesims/mønehøyde for område BK2 og BK3.

Det er avsatt to områder til lekeplass, presisert med bestemmelser til områdene. Samla areal er 0,5 da, som gir 20 m² felles uteoppholdsareal pr bolig. Dette er mindre enn retningslinjer til regional plan for arealbruk og kommuneplanens arealdel for Levanger krever, og dessuten fordelt på to områder i ytterkanter mot veg og mot nabogrense. Det henvises i saksutredningen til at det er flere andre muligheter til leik og uteaktiviteter i nærheten. Med et så stort boligprosjekt som Kvilstad med 25 boliger, mener Fylkeskommunen at overordna krav til felles uteoppholdsareal må sikres enten på egen grunn eller i rimelig avstand i andre felles/offentlige anlegg. Beskrivelsen innrømmer at overordna krav ikke innfris. Vårt råd er at kommunen derfor bør kreve at leikearealet innen planområdet økes noe. Samtidig bør planløsningen bearbeides videre slik at alt leikeareal i planområdet blir samla. Da oppnås en bedre utnyttelse av leikearealet og økt mulighet for mer aktivitet.

Fylkeskommunen uttrykker at det er positivt at forslaget i beskrivelsen vil integrere/ta vare på eksisterende vegetasjon (furu) i området, det vil forbedre kvalitet og opplevelse i leikeområdet. Dette bør og sikres i plankart/bestemmelser.

Viser til at bebyggelse som forutsettes fjernet skal markeres med stipla linjer i bygningens diagonaler, i tillegg til omrisset som er vist på kartet. Benevnelse på trafo i tegnforklaring(o_E1) og i reguleringsbestemmelsen §5 (o_F1) må samordnes.

Fylkeskommunen slutter oss til kommunens krav om rekkefølgebestemmelser for etablering av fortausløsninger. V1 blir en lang atkomstveg inn i området. For å sikre god funksjon og drift av vegen mener vi det må utformes en snuplass i enden.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen.

Kommentar.

- Høydeangivelse med antall etasjer er nå tatt ut og endret til å kun innebefatte gesimshøyde. Inntil 8,5 m ved flatt tak og 9,5 meter ved pulttak. Det er vanlig å regne ca. 3 meter pr. etasje. De reviderte bestemmelsene vil dermed medføre at man ikke har anledning til å bygge i tre fulle etasjer. Det vil imidlertid være mulig å etablere to etasjer inkl. loftsetasje.
- Feil i bestemmelsene om saltak er rettet opp. Bestemmelsene tillater nå kun flatt- og pulttak.
- Plankartet er revidert iht. Fylkeskommunens merknader. Diagonale stipla linjer er lagt inn på bebyggelse som forutsettes fjernet og formålskodene i plankartet er tilsvarende de som nevnes i bestemmelsene (jfr. Område for elektrisk anlegg).
- Bevaring av eksisterende furu i området er ikke sikret i bestemmelsene eller plankartet. Administrasjonen har heller ikke ansett dette som et behov, selv om det i praksis betyr at treet kan fjernes. Regulanten på sin side har en målsetning om å bevare treet i den grad det lar seg gjøre, men vil sikre seg anledning til å ta det bort, dersom det er til hinder for den praktiske gjennomføringen av prosjektet.
- Det er satt av ytterligere areal til felles uteopphold i plankartet, i tillegg til at det er hjemlet i bestemmelsene at krav til minste uteoppholdsareal skal være minimum 20%.
- Øvrige punkt er kommentert under Rådmannens vurdering.

4. Kirsti og Bjørn Sandvik i brev datert 26.11.2015

Uttrykker bekymring for trafikksituasjon og trafikksikkerhet med 29 nye boenheter.

Er bekymret for at Kathrines Minde også blir «presset» gjennom hvis Kvilstad aksepteres. Viser til at det vil være en trafikkøkning, uavhengig av om det kalles en «ny» utbygging eller en «fortetting».

Bekymret for innsyn, solforhold og høydeforskjell til planlagt bebyggelse.

Kommentar.

- Trafikksituasjon er vurdert ved førstegangs behandling, samt Rådmannens vurdering nedenfor.
- Tiltaket vil ikke ha en presedenseffekt på utbyggingen av Kathrines Minde. Fortettingsprosjekt er vurdert til å kunne tillates, selv om disse også vil generere en trafikkøkning.
- I planforslaget er det forsøkt tilrettelagt slik at solforhold og innsyn holdes intakt for naboer til området, i tillegg til at ny bebyggelse skulle få gode solforhold og utsikt. Det er over 10m mellom bebyggelsen på Kvilstad og naboers bolig i sør, nedtrapping av bebyggelsen sør i planområdet og en moderne byggestil med flate tak, som gjør byggehøyden lavere.

Endringer etter høring.

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

Planbeskrivelse.

- Kommentarer og innspill fra høringsperioden er lagt inn og kommentert av regulanten.

Plankart.

1. Det er satt av ytterligere areal til felles uteopphold.
2. Vendehammer, dimensjonert for personbil, er lagt inn i enden av den interne kjørevegen, f_V1.
3. Fortau er utvidet fra 2 meter til 2,5 meters bredde rundt området.
4. Frisiktsone er lagt inn i krysset Kvilstadvegen/Alosavegen, samt Kvilstadvegen/tilførselsveg vest for planområdet.
5. Diagonale stipla linjer er lagt inn i plankartet.
6. Område for felles lekeplass, f_FL1, er utvidet fra 0,2 daa til 0,4 daa.
7. Område for elektrisk anlegg har fått ny benevnelse, o_E1.

Bestemmelser.

1. Bestemmelser om støynivå er konkretisert.
2. Feil i bestemmelsene om saltak er rettet opp. Høydeangivelse for saltak er tatt ut, noe som i praksis vil medføre at saltak ikke vil være tillatt.
3. Det er satt inn bestemmelser med krav til minste uteoppholdsareal på minimum 20% av BRA og at 50% av dette skal ligge på bakkeplan.
4. Det er lagt inn bestemmelser om fortauets bredde og hva som inngår i dette formålet av skjæringer, kantstein og gangbredde.

Ovenfor nevnte endringer anses i hovedsak å være mindre justeringer og ikke av et slikt omfang at ny høringsrunde anses som nødvendig.

Vurdering:Arkitektur og helhetlig uttrykk:

Når det kommer til hvorvidt saltak bør tillates eller ikke, så har Fylkeskommunen presisert muntlig at valg av saltak i dette tilfellet vil være positivt mtp. økte nedbørsmengder, men også arkitektonisk - tatt i betraktning at den eksisterende bebyggelsen allerede har saltak. Dette kommer imidlertid noe utydelig frem av høringsuttalelsen som kan tolkes til at saltak ikke burde tillates. Hvorvidt dette er mindre

hensiktsmessig mtp. økte nedbørsmengder og byggekvalitet kan ikke utelukkes, men administrasjonen viser til at det er en fullt forsvarlig måte å konstruere bygg på iht. byggeteknisk forskrift med veiledning (TEK 10).

Planforslaget er tydelig på at ny bebyggelse skal utformes i moderne byggestil. Det er også en etablert praksis i kommunen at man åpner opp for moderne byggestil i etablerte boligområder gjennom fortettingsprosjekt - jfr. bl.a. Reguleringsplan for Nordlijordet 07.03.2007 (PlanID: 2006008).

Kvilstad er et meget tradisjonelt område når det kommer til byggestil, gjennom at majoriteten av bebyggelsen er utformet med saltak. Dette med bakgrunn i at mye av bebyggelsen ble etablert i perioden mellom 1950 og frem til årtusenskiftet. I senere tid har det derimot blitt oppført enkeltstående boliger i moderne byggestil også her, deriblant med flatt tak, med tilfeldig plassering rundt om i området. Området i og rundt Kvilstad oppfattes derfor som under utvikling, og man opplever området til å være i starten av en overgangsfase mellom tradisjonell og moderne utforming. Det er også nærliggende å tro at det vil komme flere fortettingsprosjekt i slike sentrumsnære områder i fremtiden, hvor mer moderne byggestiler antas å bli foretrukket. Hvorvidt dette på sikt vil innebefatte saltak eller flate tak er vanskelig å forutsi, men mye tyder på at flate tak blir mer og mer foretrukket. Som følge av denne reguleringen, samt fortettingsprosjektet for Kvilstadvegen 2 - som også tenkes utført i moderne byggestil, vil man kunne oppleve en tydeligere blanding av byggestilene. Administrasjonen vurderer at området allerede er åpnet for bygging med flate tak, gjennom den eksisterende bebyggelsen i nærområdet. Helheten vurderes dermed som allerede brutt. Administrasjonen vurderer videre at planforslaget vil være med på å forsterke blandingseffekten mellom flate tak og saltak, tilsvarende det som er gjort på Norlijordet, uten at det nødvendigvis vil være til sjenanse for området som en helhet. Administrasjonen ser det derfor som lite hensiktsmessig å forby bygging med flate tak i dette prosjektet.

Teknisk infrastruktur

Utbygging og vedlikehold av teknisk infrastruktur som bl.a. vann- og avløp er et kommunalt ansvar. Ved behov for opprusting av teknisk infrastruktur som følge av en utbygging, blir kostnadene rundt en slik opprusting vanligvis fordelt gjennom en utbyggingsavtale.

I dette tilfellet har ikke kommunen ansett det som et behov å utarbeide en utbyggingsavtale.

Utbygger har imidlertid bekreftet overfor Kommunen å påta seg ansvaret for utbygging av konkrete tiltak:

- Overvannsledninger
- Spillvann
- Fordrøyningsanlegg vurderes etter behov, dad et blir flere tette flater enn i dag.
- Rekkefølgebestemmelsene skal etterleves (Felles, lekeareal, internt veinett, fortau, renovasjon).
- Gangfelt hvor Alosavegen møter Kvilstadvegen etableres i samråd med kommunen.

Barn- og unges interesser

Leke- og uteoppholdsareal

Den interne lekeplassen og friområdet vil fungere godt som leke- og friluftsområde for barn og unge. Den korte veien til områder for lek, barnehage og skole vil også fungere bra. I tillegg nevnes målsettingen om at all trafikk skal foregå på myke trafikanters premisser og at lekeplasser skal sikres med beplantning eller gjerde mot vei.

Krav til leke- og uteoppholdsareal er hjemlet i kommuneplanens arealdel, punkt 1.5.8.

Her er det hjemlet krav til dokumentasjon om at det på eget område eller fellesområde kan avsettes leke- og oppholdsareal som dekker en opplisting av flere krav.

Fylkeskommunen påpeker at overordna krav ikke var overholdt i planforslaget som ble lagt frem for høring og offentlig ettersyn. Det vises til høringsforslaget hvor det er avsatt totalt 0,5 daa felles leke- og uteoppholdsareal, som tilsvarer 20 m² pr. boenhet.

Ved etablering av boligområder foreligger det i kommuneplanens arealdel, krav til minimum 50 m² pr. boenhet. Kommuneplanens arealdel åpner derimot også for at man i og rundt sentrum, kan avsette mindre uteoppholdsareal, forutsatt at det er snakk om et fortettingsprosjekt. I dette tilfellet er det snakk om en fortetting. Det er derfor sikret i bestemmelsene at 20% minste uteoppholdsareal (MUA) skal overholdes og at 50 % av dette arealet skal legges på bakkeplan. Tiltakshaver har i samråd med kommunen avsatt ytterligere areal på bakkeplan – dette er nå økt fra 500m² til totalt 700m², men fortsatt fordelt på to områder.

Det er i planforslaget avsatt mer areal enn det som er avkrevd på bakkeplan ved bruk av MUA. I tillegg vil det bli supplert ytterligere uteoppholdsareal ved etablering av terrasser. Denne bestemmelsen vil videre bli vurdert i sammenheng med utnyttelsesgraden og på den måten justere bruksarealet (BRA) automatisk ved behandlingen av byggesaken. Dersom man ser at avsatt MUA ikke strekker til, vil man dermed ha mulighet til å redusere BRA for å imøtekomme dette kravet.

Det kan også tilføyes at man har lekeplass og grusbane ca. 350 meter i vest, samt et offentlig regulert friområde på ca. 6,8 daa 100 meter i vest for planområdet. Sistnevnte er ikke opparbeidet, men anses som tilgjengelig.

Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer til dette temaet.

Trafikksituasjon

Generelt

Det er i planforslaget lagt opp til en intern kjøreveg med utgangspunkt i to avkjørsler til Kvilstadvegen/Fagerbakkvegen - i tillegg til at dagens avkjørsel inn til området, fra Alosavegen, saneres.

Det er uttrykt ønske om å gjøre en vurdering rundt en bevaring/utbedring av krysset fra Alosavegen, slik at man får redusert et kryss til Kvilstadvegen. Dette er begrunnet med at den økte trafikken inn til området vil bli lagt rundt området, noe som anses som unødvendig både mtp. forlenget kjøreavstand, men også trafiksikkerheten opp mot myke trafikkanter på Kvilstadvegen og Fagerbakkvegen. Det kan også tilføyes at man får ytterligere to avkjørsler på andre siden av veien i forbindelse med den andre reguleringen i området, av Kvilstadvegen 2.

Administrasjonen vurderer den skisserte avkjøringen som god nok. Alosavegen opplever relativt lite trafikk fra før, men likevel mer trafikkert enn Fagerbakkvegen og Kvilstadvegen. Fagerbakkvegen og Kvilstadvegen vil tåle den estimerte økningen. Krysset hvor Fagerbakkvegen møter Kvilstadvegen er allerede komplisert fra før og vil være vanskelig å gjøre noe med. Det er videre snakk om en tilførselsveg i et boligområde, hvor man må forvente mange avkjørsler. Fartsgrensen er fastsatt til 30 km/t og trafikken er primært rettet mot kjøring til boligbebyggelsen. Bilkjøring vil dermed foregå på myke trafikkanters premisser. Man har videre besluttet å ruste opp fortauløsningen rundt området, slik at myke trafikanter vil bli bedre ivaretatt enn det de er i dag. Planlagt fortau vil imidlertid ikke sikre adkomst for fotgjengere som kommer fra Fagerbakkvegen, noe de heller ikke har i dag. Behov for fotgjengerovergang vil bli vurdert ved videre oppfølging av planen.

Siden siktforholdene forventes å bli bedre, gjennom at man tar bort den eksisterende vegetasjonen, vil dette forbedres, men ikke forventes problemfritt. Ved å legge en av avkjørslene til Alosavegen, vil man redusere noe av trafikken ved Fagerbakkvegen. Problemet vil derimot ikke bli borte heller da, da man ikke kan forutsette at fremtidige beboere ikke vil kjøre Alosavegen/Fagerbakkvegen/Kvilstadvegen, selv med en egen avkjørsel til Alosavegen. Med en avkjørsel til Alosavegen vil man også legge opp til gjennomkjøring fra Kvilstadvegen, gjennom det nye boligområdet og videre inn på Alosavegen. Dette kan ha betydning for trafiksikkerheten internt i boligområdet. Man ser da for seg et behov for fysisk sperring på sikt, for å hindre gjennomkjøring, noe som igjen tar bort mye av hensikten med kjørevegens nåværende utforming. Det vises til at kjørevegen er utformet med hensikt å skape en mulighet for gjennomkjøring for bl.a. renovasjon, med stoppunkt ved renovasjonstorget i boligområdet, og mulighet til å fortsette inn på Kvilstadvegen igjen, uten å snu. En snuplass vil ta betydelig større plass enn den nåværende vegløsningen, og på den måten ha indirekte betydning for også utnyttelsesgraden.

Administrasjonen vurderer med dette at den skisserte løsningen vil være akseptabel i forhold til trafiksikkerhet.

Konklusjon

Administrasjonen konkluderer med at de prosessuelle kravene i plan- og bygningsloven er oppfylt. Reguleringsplanens kvalitet anses videre å tilfredsstillende kommunens krav og kan med det legges fram til egengodkjenning i kommunestyret.



Levanger kommune
Sakspapir

Detaljregulering for Mule boligfelt

Saksbehandler: Heidi Fløtten Olsen	Arkivref: 2015/2994 - /
E-post: heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	20.01.2016	6/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Mule boligfelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

Plankart, datert 12/10-2015
Planbeskrivelse, datert 5/10-2015
Planbestemmelser, datert 5/10-2015
Geoteknisk vurdering, datert 11/9-2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innspill i forbindelse med varsling

Saksopplysninger:

Bakgrunn

I forbindelse med at Mule barneskoles elever overflyttes til Frol barneskole høsten 2015, vil området kunne frigis til annet formål. Hensiktene med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging, opprettholde lekeområder for boligfelt i nrområdet, samt sikre trygge og trafikksikre løsninger for gående og syklister. Utbyggingen vil bestå av områder avsatt til boligformål, etablering av fortau, parkering og felles lekeområder.

Lekeområdet på Mule skal tilrettelegges for barn på Rinnan, Haugskott og Østborg, i tillegg til barn i det nye boligfeltet på Mule.

Planområdet

Mule ligger i Levanger kommune, ca. 5 km øst for Levanger sentrum og 8 km vest for Verdal. Planområdet er ca. 20 dekar, og ligger i et åpent og relativt flatt landskap med gode solforhold.

Området har frem til juni 2015 blitt benyttet til skole, parkering og lekeområder. Skoleelevene som tilhørte Mule barneskole ble overflyttet til Frol barneskole høsten 2015.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet består av skolebygg med tilbygg.

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 262/3, 12, 38-39 og 84 og 673/1. I tillegg vil følgende eiendommer kunne bli delvis berørt gnr./bnr. 262/83, 86 og 50.



Planområdet for reguleringsplanen.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.04.2011, satt av til landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR). Området har vært benyttet til barneskole.

Fra 2014 foreligger det en utredning «Forstudie Åsen-Steinkjer E6 og jernbane» der det på strekningen mellom Levanger og Verdal ble anbefalt å starte opp kommunedelplanarbeidet for firefeltløsning. Det ble skissert et alternativ for ny E6 sør for eksisterende veg. Dersom dette alternativet videreføres vil lekeområdet mellom E6 og Mula kunne bli berørt.



Tilgrensende reguleringsplaner, planområdet for Mule med rosa skravur.

Planforslaget

Generelt

Planforslaget tilrettelegger for boligbygging og å opprettholde lekeområder for boligfelt i nærområdet, samt sikre trygge og trafiksikre løsninger for gående og syklende.

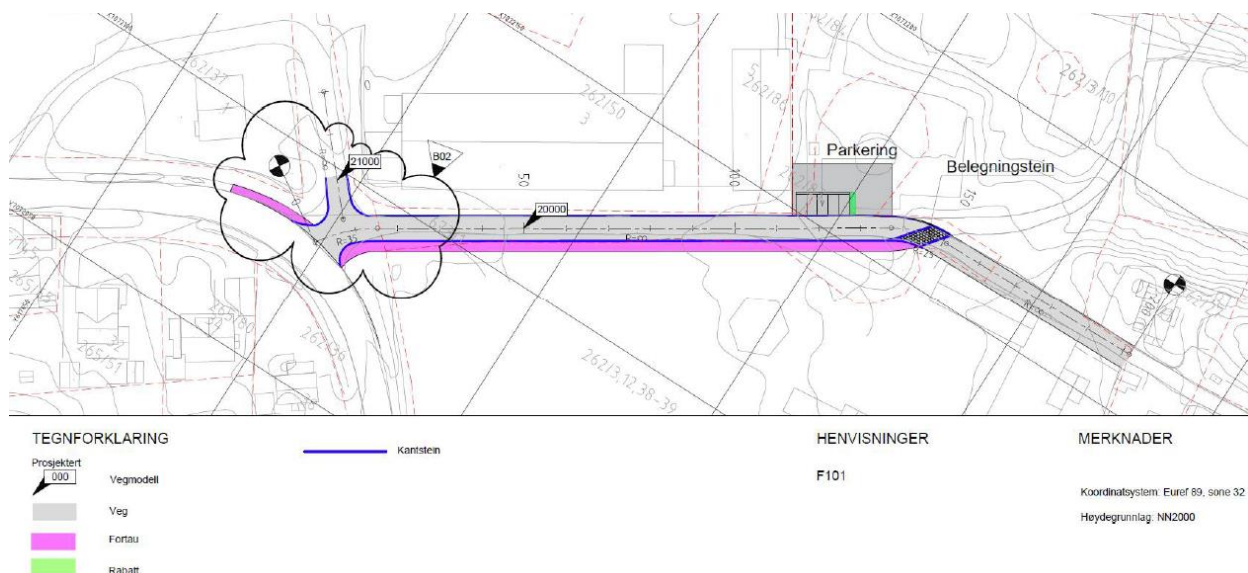
Bebyggelsen

Det er ikke utarbeidet en detaljert plan for boligformål, men en legger til grunn minimum 45 boenheter innenfor formålet. Maksimalt tillates området bebyggt med 100 boenheter. Det tillates satt opp bygninger over tre etasjer med maks mønehøyde 9 m.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Kjørevegen Mula er kommunal fram til skolen. Videre mot øst er Mula privat kjøreveg. Planen legger til rette for utvidelse og utbedring av eksisterende kommunal veg. Vegen reguleres til 6 meter bredde. Området for bolig (B) skal ha adkomst fra Mula. Det skal ivaretas snumulighet for større biler (renovasjon/brøyting) inne på området.

Eksisterende gang- og sykkelveg reguleres inn i planområdet. Utenfor planområdet fortsetter gang- og sykkelvegen over E6. Denne broen skal i tillegg ivareta nødvendig adkomst til landbrukseiendommer. Gang- og sykkelvegen tillates derfor benyttet som adkomstveg for landbrukskjøretøy. Fortau reguleres inn med en bredde på 2,5 m langs Mula.



Regulert vegløsning, inkludert fortau og parkeringsplasser.

Parkering

Området skal tilrettelegges for parkering med inntil 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. 5 % av parkeringsplassene skal imøtekomme kravene til universell utforming. Det skal i tillegg etableres 1 sykkelparkering pr. boenhet. Parkeringsplass ved BLK2 skal også brukes som snuplass for store kjøretøy.

Lek og uteopphold

Områder innenfor planformålet skal opparbeides og bebygges med lekeapparater og anlegg (minimum huske, sandkasse og benk). Det stilles krav om at det etableres 7-er fotballbane (minimum 20x40 m med sikkerhetssone på 3 m). Lekeområdet BLK1 må være etablert før bygging av boliger startes opp. For lekeområdene stilles det krav om at de ikke skal utsettes for støy over 55 L_{den} .

Universell utforming

For alle tiltak som foreslås skal krav til universell tilgjengelighet ivaretas.

Støy

Det nordligste lekeområdet, BLK2, grenser mot E6 og ligger innenfor rød sone for støy (65-70 L_{den} (dB)) ifølge støykart utført av Statens vegvesen. For å kunne benyttes som uteoppholdsareal og lekeområde må støynivået ikke være høyere enn 55 L_{den} (dB). For å kunne benytte området til lek, må området skjermes. Det må utredes en støyvurdering for området slik at nødvendige støyreducerende tiltak kan etableres.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Området er ikke utsatt for flom, snø- eller steinskred. Det er heller ikke utsatt for utglidning. De nordlige delene av området ble grunnundersøkt i forbindelse med bygging av vannledning mellom Levanger og Verdal, og viste at løsmassene er faste og at det er liten dybde til berg. Det er ikke utført grunnundersøkelser på eller ved den søndre delen av reguleringsområdet. Det kan ikke utelukkes at det er forekomster av bløt leire i denne delen av området.

Planområdet er ikke undersøkt for radon i grunnen.

Kulturminner

Tiltaket berører ikke kjente kulturminner, men ligger i et område hvor det er en rekke automatisk fredete lokaliteter og enkeltminner. Dersom det avdekkes kulturminner i forbindelse med gjennomføring av plan, skal dette varsles i henhold til kulturminneloven.

Biologisk mangfold

Planområdet er opparbeidet og det er ikke registrert naturverdier i eller i tilknytning til planområdet. Det er registrert nyperose («rynkerose») ved planområdet, som er registrert i svartelisten som en fremmed art med svært høy risiko og har en sterk negativ effekt på norsk natur. Registreringen er gjort ved E6 omtrent 60 meter fra planområdet og adskilt av bygninger på eiendommen 262/50 (Eik-senteret). Ved opparbeiding av området skal ikke fremmede arter spres.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Innenfor planområdet ligger det eksisterende kabler og ledningsnett i grunnen, disse har ivaretatt behovet for elektrisitet, vann og avløp til skolebyggene. Før tiltak kan gjennomføres må kabler og ledninger lokaliseres. Byggeplan for boliger skal vise løsninger for vann, avløp og energibruk til oppvarming. Det ligger en trafostasjon ved dagens parkeringsområde.

Planprosess

Medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt 14.04.2015. Igangsetting av planarbeid ble annonsert i Levangeravisa 12.05.2015. Det ble sendt ut brev til berørte naboer/grunneiere og offentlige myndigheter 11.05.2015. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanforslag ble det avholdt nabolagsmøte 5.06.2015.

Vurdering:

Planområdet har tidligere blitt benyttet til barneskole og ligger i dag ubrukt. En transformasjon fra et skoleområde til et boligområde vil være positivt og vil skape mer liv til omkringliggende områder. Det vil også kunne spare viktige jordbruksområder for utbygging. Området planlegges med høy utnyttning og samsvarer med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging hvor det er fokus på høy utnyttelse, fortetting og transformasjon.

Skolens lekeområder har vært svært viktige uteområder for barn i området. Planforslaget legger opp til at disse lekeområdene skal videreføres som lekeområder, og vil være tilgjengelig både for kommende boliger i planområdet, samt for eksisterende boligområder på Rinnan, Haugskott og Østborg.

Trafikken i området vil øke noe i forhold til dagens situasjon, men planforslaget legger opp til en oppstramming i krysset ved Mula og fv. 132 Hojemsvegen. Det vil også bli utbedret nytt fortau langs Mula, og trafikksikkerheten i området vil bli bedre.

Konklusjon:

Etter samlet vurdering tilrår Rådmannen at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.