

DETALJEREGULERING

SUNDBERGA



PLANPROGRAM

28.05.2013

Supplert iht. Levanger kommunestyres vedtak 25.09.13, sak 34/13.
Fastsatt av Levanger kommunestyre i møte den 25.09.2013, sak 34/13.

FORORD

Jeg vil starte prosessen med å fremme forslag til detaljregulering for eiendom gn.br 331, 1, Ytterøy – Levanger kommune. Heretter kalt Sundberga.

Hensikten med dette planprogrammet er å avklare premisser og vilkår for selve planarbeidet, samt omfanget av nødvendig konsekvensutredning. Det stilles krav til konsekvensutredning for følgende områder:

- Naturens mangfold (dyre- og planteliv),
- Strandsonen og 100-metersbeltet
- Kulturlandskap og kulturminner
- Landskap
- Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Sundberga er et svært attraktivt område for utvikling av boliger. Bokvaliteter som nærhet til natur, sjø og gode sol- og utsiktsforhold er med på å gjøre stedet aktuelt for boligbygging. Det er viktig for Ytterøy å ha attraktive boliger slik at befolkningen kan øke.

Målsetningen er å utarbeide en reguleringsplan med rammebetingelser som styrer utviklingen i retning av en helhetlig, og god bygningsstruktur som er i forenlighet med forholdene omkring planområdet. Fokus på universell utforming og bærekraftig utvikling vil også være viktige tema for det videre planarbeidet.

Remy Møen, 28.05.2013

INNHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	II
---------------------	-----------

INNHOLDSFORTEGNELSE	III
----------------------------------	------------

1 BAKGRUNN.....	1
------------------------	----------

1.1 Bakgrunn og formål.....	1
-----------------------------	---

1.2 Eiendomsforhold	4
---------------------------	---

1.3 Kunngjøring.....	5
----------------------	---

2 PLANPROSESS.....	6
---------------------------	----------

2.1 Oppstart	6
--------------------	---

2.2 Krav til planprogram	6
--------------------------------	---

2.3 Krav til konsekvensutredning.....	6
---------------------------------------	---

2.4 Rikspolitiske retningslinjer/ bestemmelser.....	6
---	---

2.5 Aktuelle lokale vedtekter og retningslinjer	7
---	---

2.6 Offentlig saksbehandling.....	7
-----------------------------------	---

2.7 Framdriftsplan	7
--------------------------	---

3 INFORMASJON OG MEDVIRKNING	8
---	----------

3.1 Planprogrammet informerer berørte parter.....	8
---	---

3.2 Kunngjøring.....	9
----------------------	---

4 PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE PLANER.....	9
---	----------

4.1 Planstatus	9
----------------------	---

4.2 Pågående planarbeid	10
-------------------------------	----

5 PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE SITUASJON.....	10
--	-----------

5.1 Beskrivelse – planområdet.....	10
------------------------------------	----

5.1.1 Grøntstruktur	10
---------------------------	----

5.1.2 Kommunikasjon	10
---------------------------	----

5.1.3	Infrastruktur – vei, vann og avløp	10
5.1.4	Eksisterende bebyggelse	10
5.1.5	Forholdet til Hokstad.....	11
6	PLANFORSLAGET.....	11
6.1	Beskrivelse - planområdet	11
6.1.1	Grunnforhold.....	11
6.2	Bebyggelse.....	11
6.3	Atkomst, trafikk og parkering	11
6.4	Uteområde	12
6.5	Infrastruktur - vei, vann og avløp	12
6.6	Renovasjonsløsning	13
7	BÆREKRAFTIG UTVIKLING	13
7.1	Bærekraftig utvikling.....	13
7.2	Miljø, energi og klima	13
8	BEHOV FOR UTREDNING OG UNDERSØKELSE.....	14
8.1	Generelt	14
8.2	Utarbeidelse av planbeskrivelse og konsekvensutredning	14
8.3	Krav til planforslaget – innhold og materiale	15
8.4	Spesielle forhold som bør vurderes i planbeskrivelsen:	16
9	KONSEKVENsutredning	16
10	KOMMENTARER TIL INNSPILL ETTER VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID.....	18
10.1	Innledning	18
10.2	Statens vegvesen.....	18
10.2.1	Siktforhold.....	18
10.2.2	Parkering	19

10.3	Norges vassdrag – og energidirektorat	19
10.3.1	Havstigningsnivå.....	19
10.4	Regional utviklingsavdeling	19
10.4.1	Plan	19
10.4.2	Kulturminner	20
10.5	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.....	20
10.5.1	Landbruksavdelingen	20
10.5.2	Miljøavdelingen	20
10.5.3	Kommunalavdelingen	22
10.6	Sametinget	22
10.7	NTE	22

1 BAKGRUNN

1.1 Bakgrunn og formål

Jeg ønsker å utarbeide en detaljregulering for eiendommen Sundberga gnr.bnr 331, 1, Ytterøy – Levanger kommune.

Planområdet ligger sørvest for ferjeleiet og blant annet matvarebutikken Coop marked Hokstad. Nord for området er det dyrket mark samt en eiendom med en husstand, gnr.bnr 331,9. Andre tilgrensede områder er som følger, i vest; delvis urørt natur og dyrket mark, og i sør; sjø, Øvresbukta. Se for øvrig plankart.

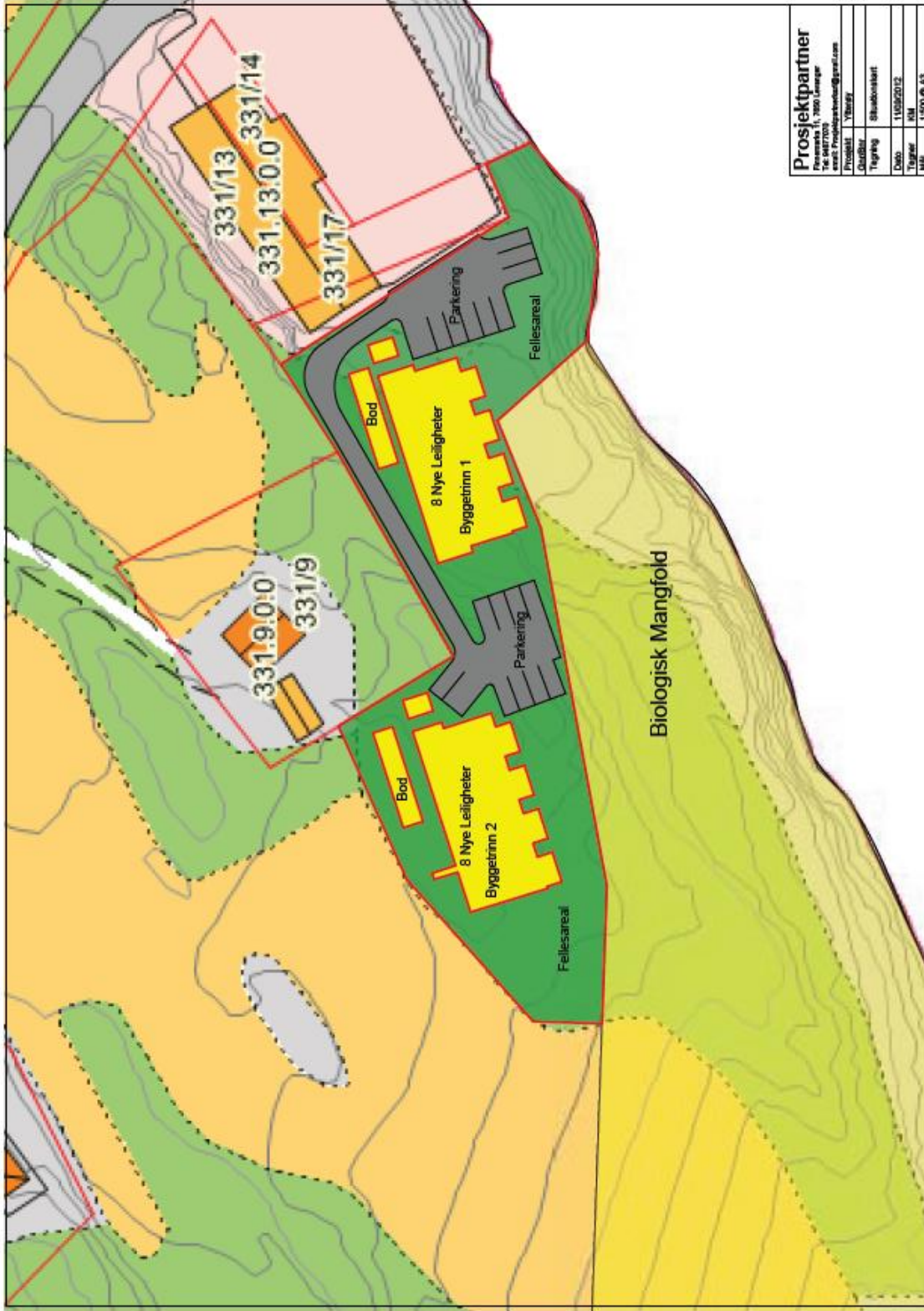
Planområdet har en sentral beliggenhet og ligger i umiddelbar nærhet til Hokstad, noen få hundre meter, hvor blant annet matvarebutikken Coop marked Hokstad og ferjeleiet er. Dette området er et knutepunkt på Ytterøy fordi mye trafikk går forbi, blant annet fordi ferjen som er eneste vei til Levanger sentrum, matvarebutikk, bussholdeplass og postkontor er plassert der. Bussen kjører blant annet til skolen. Lokaliseringen gjør at bil ikke er nødvendig.

Hovedmålsettingen med dette prosjektet er å kunne tilby attraktive boenheter på Ytterøy. Lokalisering gjør det attraktivt for boligbygging og bokvaliteter som nærhet til natur, gode sol- og utsiktsforhold er viktige argumenter bak forslag om boligbygging. Utbygging skal tilpasses barn og unges oppvekstvilkår.

Behovet for nye boenheter på Ytterøy er stort, per dags dato er hver eneste bolig på Ytterøy i bruk. Økt bosetting på Ytterøy er en målsetning som ønskes å nås, skal dette gjennomføres må det kunne tilbys attraktive boenheter med god beliggenhet. Et leilighetskompleks vil også kunne bidra til et godt sosialt miljø og samhold på Ytterøy. Området vil også få høyere utnyttelse av arealet da det bygges i to etasjer.

Planområdet utgjør omtrent 3 mål. Det er planlagt en trinnvis utbygging og utvikling av området. Det skal bygges to leilighetskompleks med åtte leilighet i hvert bygg, til sammen 16 leiligheter. Total utbygging gir følgende nøkkeltall innenfor planområdet:

- Boligareal: Ca. 700 m²
- Antall parkeringsplasser vil være i henhold til gjeldende krav.



Prosjektpartner	
Prosjekt nr. 11, 1500 Leilinger	
Tid: 04/17/2023	
e-mail: Prosjektpartner@grat.com	
Prosjekt	1. Ytterby
Garasje	
Tagning	Skissearkivert
Dato	11/05/2012
Tegnere	RM
MM	1. 1500 Leilinger AS

Planarbeidet vil tilpasses bestemmelsene om konsekvensutredning som trådte i kraft 1. Juli 2009. Fase 1 er utarbeidelse av vedlagt forslag til planprogram for å avklare premisser i det videre reguleringsplanarbeidet og områder for konsekvensutredning. Forslaget til planprogram legges ut til høring og oversendes berørte myndigheter og interesseorganisasjoner. Samtidig vil oppstart av reguleringsplanarbeid bli kunngjort. Høringsfristen på dette forslaget til planprogram er 6 uker.

I etterkant av høringsrunden vil forslag til planprogram med tilhørende innspill legges fram til politisk behandling.

1.2 Eiendomsforhold

Remy Møen er eier av Sundberga, gnr.bnr 331, 1, Ytterøy – Levanger kommune.



1.3 Kunngjøring

Kunngjøring om igangsatt reguleringsplanarbeid - detaljregulering vil bli annonsert i Levanger-Avisa og på kommunens hjemmeside, samtidig som planprogrammet legges ut til offentlig høring:

KUNNGJØRING IGANGSETTING AV ARBEID MED DETALJREGULERING SUNDBERGA

I hht. plbl. § 12-8, kunngjøres med dette oppstart av arbeid med detaljregulering for eiendommen Sundberga gnr.bnr 331, 1, Ytterøy – Levanger kommune. I området planlegges det leiligheter og nødvendig infrastruktur mm. Forslag til planprogram med konsekvensutredning (KU) er tilgjengelig hos: Servicekontoret, Levanger Rådhus, samt kommunens hjemmeside: www.levanger.kommune.no, under Annonser/høring.

Innspill til planprogrammet sendes innen 21. mars 2013 til:

Remy Møen
Øvre gård, 7629 YTTERØY,
Tlf: 41 56 73 78, remymoen@me.com

2 PLANPROSESS

2.1 Oppstart

Det ble avholdt forhåndskonferanse med Innherred samkommune den 10.04.12 jfr. plbl. § 12-8 hvor spørsmål om detaljregulering for Sundberga ble drøftet. Det gikk frem at saken bør legges frem for politisk behandling, og det er på dette grunnlag det fremmes forespørsel om detaljregulering. Kommunen har stilt krav om utarbeidelse av forslag til planprogram og konsekvensutredning.

2.2 Krav til planprogram

Planen utløser krav til planprogram jfr. plbl. § 4-1.

2.3 Krav til konsekvensutredning

Planen utløser krav til konsekvensutredning jfr. plbl. § 4-2 andre ledd og forskrift om konsekvensutredninger §§ 3 litra d og 4 litra d og 4 litra b.

Dette er forhold som konsekvensutredes:

- Naturens mangfold (dyre- og planteliv),
- Strandsonen og 100-metersbeltet
- Kulturlandskap og kulturminner
- Landskap
- Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

2.4 Rikspolitiske retningslinjer/ bestemmelser

Tiltaket berøres av følgende rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser:

- Planlegging i strandsonen – plbl. § 1-8 ”Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag”.
- Samordnet areal- og transportplanlegging, forskrift: 1993-08-20-817 ”Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging”.
- Barn og unges interesser, forskrift: 1995-09-20-4146 ”Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging”.

2.5 Aktuelle lokale vedtekter og retningslinjer

Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

- Kommunale forskrifter:
<http://www.lovdatab.no/for/lf/kommu-LEVANGER.html>
- Bestemmelser i kommuneplanens arealdel og i gjeldende regulerings/bebyggelsesplaner
- Kommunale retningslinjer

2.6 Offentlig saksbehandling

Etter plan og bygningslovens § 12-9 skal planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslaget skal gjøres tilgjengelig gjennom minst én avis som er alminnelig lest på stedet og elektroniske medier. Frist for uttalelse skal være minst seks uker.

2.7 Framdriftsplan

Oppsummering av prosessen: Planprogram – planforslag – vedtak

Steg	PLANPROGRAM	Innhold/samarbeid med Regional myndighet (RM)
1.	Forhåndskonferanse Tiltakshaver – kommune	Avholdt 10.04.12, Verdal. Avklaringer mht planbegrensning, rammebetingelser, innhold i planbeskrivelse og omfang konsekvensutredning KU.
2.	Varsel og kunngjøring om regulering	Formål med reguleringen, gjeldende formål,

	med forslag til planprogram	vurdering av hva som bør konsekvensutredes, plandokumenter og vedtak som har betydning for saken. Forslag til gjennomføring av konsekvensutredning KU ihht. forskrift.
3.	Høring av planprogram Allmenheten, interessenter og RM Høringsfrist 6 uker	Skriftlig tilbakemelding fra Regional myndighet. Innspill til KU og avklaring av evt. konfliktområder.
4.	Planprogrammet behandles av Plan-og utviklingskomitèen (PUK), og fastsettes evt. av kommunestyret (KST)	Planprogrammet oppdateres med bakgrunn i innspill fra RM og interessenter. Omfang av tema for KU, innhold i beskrivelse og analyser er avklart.
5.	Kunngjøring av planprogram	Sendes RM og andre berørte.

Steg	PLANFORSLAG	Innhold/samarbeid med Regional myndighet (RM)
1.	Planforslag med KU	Forslag til plankart og reguleringsbestemmelser. Planbeskrivelse med KU. Illustrasjoner. Kopi av varslingsannonse, adresseliste, evt. innkomne merknader, referat fra møter.
2.	Planforslag 1. gangs vedtak i planutvalget	Planforslaget vedtas lagt ut til offentlig ettersyn av planutvalget. Evt. endringer tas med.
3.	Offentlig ettersyn av planforslag m / konsekvensutredning (KU): Minst 6 uker	Ved mulig innsigelse skal RM varsle kommunen og forhandlinger vurderes. Kommunen skal vurdere politisk deltakelse på et evt. forhandlingsmøte med RM. Kommunen bearbeider evt. forslaget som legges ut for 2. gangs behandling.

Steg	VEDTAK	Innhold/samarbeid med Regional myndighet (RM)
1.	Reguleringsplan 2. gangs politisk behandling	Dersom vedtaket ikke har tatt hensyn til innsigelser må kommunen be fylkesmannen om mekling.
2.	Evt. mekling	Forhandling om kompromiss.
3.	Kunngjøring av planen	Vedtaket med rapportskjema sendes RM. Planen legges ut på kommunens nettsider samt kunngjøring i aviser.

3 INFORMASJON OG MEDVIRKNING

3.1 Planprogrammet informerer berørte parter

Saksgangen sikrer medvirkning gjennom lovfestede høringer og offentlig ettersyn, slik at alle har mulighet til å komme med synspunkter og innspill til planene. De innkomne uttalelser vil i sin helhet bli tatt med videre i prosessen. Berørte grupper som grunneiere,

rettighetshavere, interesseorganisasjoner, faginstanser og myndigheter på kommunalt, regionalt og statlig nivå vil få tilgang til plandokumentene for uttalelse.

3.2 Kunngjøring

Forslaget til planprogram sendes ut på høring til aktuelle myndigheter, berørte grunneiere, interesseorganisasjoner, samt legges ut til offentlig ettersyn.

Kunngjøring skjer i Levanger-Avisa, samt legges ut på kommunens hjemmeside samtidig med at planprogrammet legges ut.

Det settes en frist på 6 uker for å komme med uttalelser til planprogrammet.

Levanger kommune er ansvarlig myndighet og planmyndighet etter plan- og bygningsloven, og skal fastsette endelig program for planarbeidet. Det skal redegjøres for innkomne uttalelser og hvordan disse er vurdert.

Planprogrammet skal vedtas av kommunen innen rimelig tid. Kopi av vedtatt planprogram skal sendes de som har kommet med uttalelse til forslaget.

Reguleringsplanen med konsekvensutredning skal utarbeides med bakgrunn i det vedtatte planprogrammet.

4 PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE PLANER

4.1 Planstatus

Planområdet omfattes ikke av noen reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.04.2011, er området avsatt som LNFR-formål med nåværende spredt boligbebyggelse (område SB12 i kommuneplanen).

4.2 Pågående planarbeid

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

5 PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE SITUASJON

5.1 Beskrivelse – planområdet

5.1.1 Grøntstruktur

På Sundberga er det noen busker og kratt, men for det meste berg. Planområdets kjerne består av berg. Området er lite tilgjengelig for publikum da det ikke finnes noen vei til planområdet.

5.1.2 Kommunikasjon

Det må lages en adkomstvei fra fv. 135 til planområdet da det per dags dato ikke finnes noen vei. Planen vil genere biltrafikk, i hovedsak boligtrafikk. Trafikken vil ikke bli omfattende da den vil være av beboende og besøkende, følgelig vil ikke støy bli noen særlig konsekvens av dette.

Det er kollektivtransport på Hokstad som er i umiddelbar nærhet til planområdet.

5.1.3 Infrastruktur – vei, vann og avløp

Det er ikke noen infrastruktur på området; vei, vann og avløp. Det må lages en privat løsning.

5.1.4 Eksisterende bebyggelse

Det eksisterer ikke noen bebyggelse på planområdet.

5.1.5 Forholdet til Hokstad

Planområdet kan sees på en som naturlig forlengelse av bygningsmassen på Hokstad. Utbyggingen vil skje i forhold til estetiske retningslinjer.

6 PLANFORSLAGET

6.1 Beskrivelse - planområdet

6.1.1 Grunnforhold

Planområdet består av vegetasjonen av varierende grad, men større deler av arealet er bevokst med småkratt. Terrenget er småkupert med svak helning mot sjøen. Mesteparten av strandsonen består av bratte berg som skjærer land mot sjø. Bergets helning mot sjøen avtar progressivt i retning vest.

6.2 Bebyggelse

Det er planlagt å bygge to leilighetskompleks med to etasjer i hvert bygg, bestående av åtte leiligheter, til sammen 16 leiligheter.

Det foreslås at det bygges progressivt med salg, altså slik at leilighetsbygg 1. selges for så å bygges fullt ut, deretter startes salg på nummer 2. (byggetrinn 1 og 2).

Det vil bli lagt stor vekt på det visuelle slik at bebyggelsen vil stå i samsvar med miljøet rundt. Landskapet skal bevares og naturen på samme måte. Leilighetskompleksene vil kunne sees på som en naturlig forlengelse av bygningsmassen på Hokstad.

6.3 Atkomst, trafikk og parkering

Atkomst til Ytterøy skjer ved ferje fra Levanger.

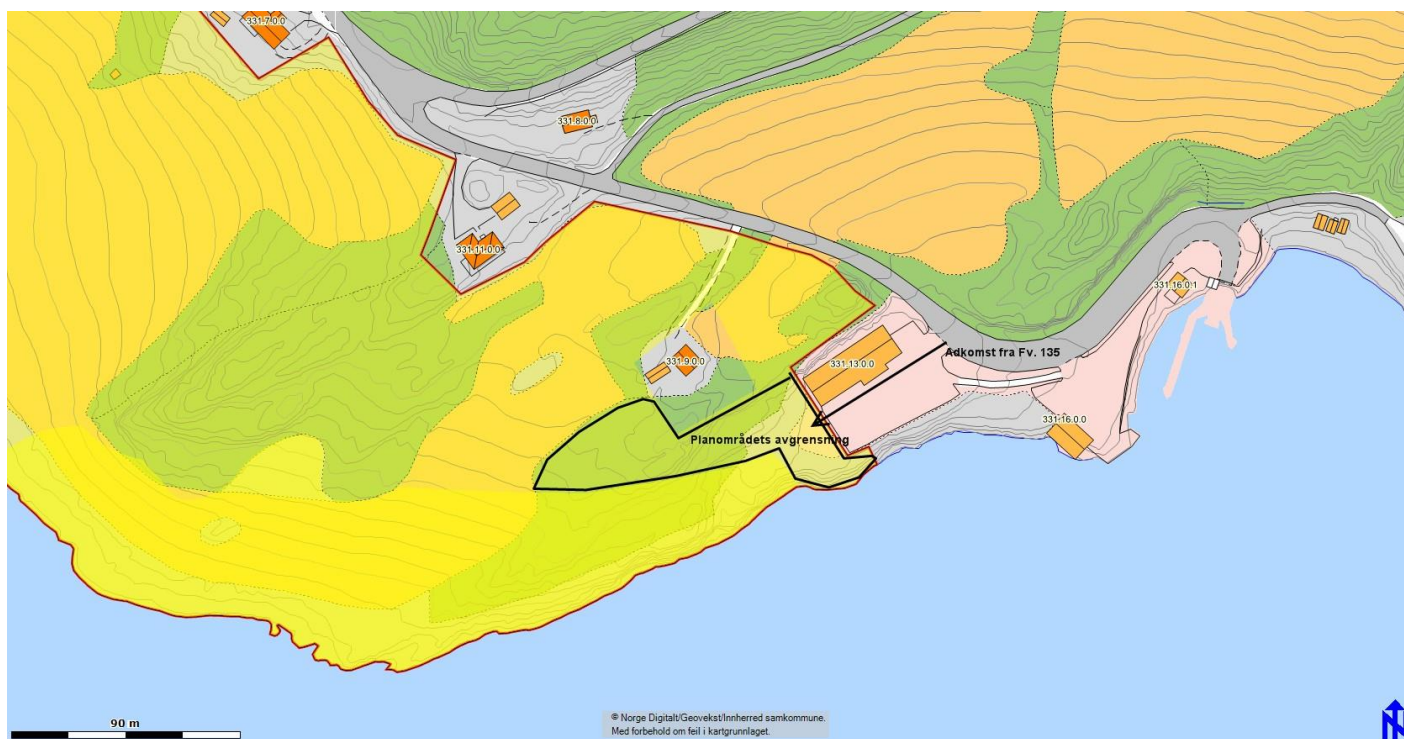
Det legges ikke opp til biltrafikk i planområdet annet enn for beboende og besøkende, selv om tilkomstveien vil bli etablert i en bredde og utforming som tilsier at biler kan ferdes langs den.

Parkering er planlagt ved leilighetskompleksene.

6.4 Uteområde

Det planlegges grøntområde rundt leilighetskompleksene.

6.5 Infrastruktur - vei, vann og avløp



Det er planlagt å lage vei fra Fv. 135 til planområdet, for illustrasjon se kartet nedenfor.

Matvarebutikken Coop Marked Hokstad på Hokstad har sagt ja til felles vann og avløpssystem, og dette vil bli løsning dersom det lar seg fysisk gjennomføre. Alternativt vil

det bli en annen privat løsning hvor det bores etter vann, og for avløp vil det bli laget et lukket system i henhold til regelverk.

6.6 Renovasjonsløsning

Det vil bli lagd en felles oppsamlingsenheter med kildesortering. Se figur for illustrasjon.



7 BÆREKRAFTIG UTVIKLING

7.1 Bærekraftig utvikling

Det er en overordnet målsetning å utvikle området til et attraktivt område med fokus på en grønn profil og bærekraftig utvikling. Viktige fokusområder i denne forbindelsen er:

- Miljøvennlige energiløsninger
- Miljøvennlige materialer
- Effektiv arealutnyttelse
- Boliger med trygge utearealer

7.2 Miljø, energi og klima

Det er en overordnet målsetning å følge opp Statens målsetning om en omlegging av dagens energibruk. Det vil bli lagt vekt på å utvikle gode og miljøvennlige energiløsninger for fremtidige bygg. Det vil bli tatt kontakt med en ingeniør med spesialkompetanse for å vurdere ulike løsninger for energibehovet (oppvarming/kjøling).

8 BEHOV FOR UTREDNING OG UNDERSØKELSE

8.1 Generelt

Hensikten med utarbeidelse og høring av planprogram er så tidlig som mulig å få avklart hvilke problemstillinger som skal belyses i konsekvensutredningen for å danne grunnlag for vedtak i plansaken. Etter gjennomført høring vil forslaget til plan- og utredningsprogram justeres og endelig fastsettes av Levanger kommunestyre.

8.2 Utarbeidelse av planbeskrivelse og konsekvensutredning

I hht plbl. § 4- 2 ”Planbeskrivelse og konsekvensutredning” skal alle forslag til planer etter loven om offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

For reguleringsplaner som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

Forslag til reguleringsplan og konsekvensutredning utarbeides parallelt i henhold til vedtatt planprogram. Materialet vil presenteres som et samlet dokument som legges ut på høring før det vedtas av kommunestyret.

I hht. reguleringsplanveilederens § 3. 1 Formålet med planbeskrivelsen, er det viktig at planbeskrivelsen danner grunnlag for medvirkning, beslutningstaking og tolkning av vedtatt plan. Planbeskrivelsen skal få fram alle sider ved planen og gi en balansert framstilling av planforslaget.

”Planbeskrivelsen skal fremstilles skriftlig, med fulle setninger. Figurer og bilder bør medtas der det gjør fremstillingen enklere. Planbeskrivelsen skal ha en oversiktlig og ensartet struktur.”

8.3 Krav til planforslaget – innhold og materiale

Planbeskrivelse inkl. konsekvensutredning:

- Bakgrunn
- Eksisterende situasjon
- Planprosessen
- Planforslaget
- Konsekvensutredningen (inkl. konklusjonene)

Planbeskrivelsen skal synliggjøre de vurderinger som gjøres i forbindelse med ROS-analysen, og redegjøre for forholdet til stormflo og havnivåstigning.

Plankart og bestemmelser:

- I reguleringsbestemmelsene skal det stilles krav til bymessig og høy utnytting innenfor planområdet.
- Aktsomhets – og meldeplikten i hht. Kulturminnelovens §8.2 presiseres i reguleringsbestemmelsene.
- Grenseverdier for støy ihht. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 må overholdes. Presiseres i reguleringsbestemmelsene.

Kopi av merknader og varsel om oppstart

Sjekkliste for planlegging

Illustrasjonsmateriale: Planmaterialet bør illustreres med skisser, oppriss og lignende som viser planlagt bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse både innenfor planområdet og på naboeiendommene.

8.4 Spesielle forhold som bør vurderes i planbeskrivelsen:

I hht. Reguleringsplanveilederen § 3.2 må planbeskrivelsen skille mellom dagens reguleringsplan, beskrivelse av planforslaget og virkninger av planforslaget. Videre er det viktig å få fram hva som er fastlagt i planen, og hva som er målsettinger og beskrivelse av prosjektet det reguleres for.

I tillegg vil sjekkliste for planbeskrivelse (detaljert) utgitt av Miljøverndepartementet benyttes.

Spesielle forhold som bør vurderes i planen:

- Energiløsninger
- Parkeringsløsning
- Universell utforming
- Renovasjon

9 KONSEKVENsutREDNING

Konsekvensutredningen tar for seg problemstillinger som er beslutningsrelevante for det aktuelle tiltaket, og som det er behov for å utrede nærmere. Aktuelle forhold som er relevante å konsekvensutrede er:

- Naturens mangfold (dyre- og planteliv),
- Strandsonen og 100-metersbeltet
- Kulturlandskap og kulturminner
- Landskap
- Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Alle relevante kjente tiltak som følger av planen skal inngå og vurderes opp mot 0-alternativet (dagens situasjon). For hvert enkelt tema vil avbøtende tiltak vurderes.

Tema	Konkretisering	Utredningsmetode
Naturens mangfold (dyre- og planteliv)	På planområdet grense er det registret biologisk mangfold. Etter DN-håndbok nr. 13 finner vi naturtypen kalkrikt strandberg.	Det må undersøkes hvor det biologiske mangfoldet ligger, slik at leilighetskompleksene ikke blir bygget på det aktuelle området.
Strandsonen og 100-metersbeltet	Ifølge planprogrammet vil leilighetskompleksene bli bygd innenfor strandsonen.	Tilrettelegging for allmennheten i strandsonen, forutsatt at dette ikke er i konflikt med biologisk mangfold.
Kulturlandskap og kulturminner	Problemstilling/utredningsmetode Det er ikke kjent at det er verneverdier i eller omkring planområdet, men dette tas til vurdering dersom punktet blir aktuelt etter gjennomført varslingsperiode.	
Landskap	Virkning på landskapet sett fra sjøen.	Leilighetskompleksene kan sees på som en naturlig forlengelse av Coop - og ferjeleiet sin bygningsmasse slik at det ikke vil se unaturlig ut. Bygningsmassen må stå i samsvar med miljøet rundt.
Infrastruktur – vei, vann og avløp	Per dags dato finnes det ikke noen vei, vann eller avløp. Annen adkomst og parkering ved nedre/ østre del vurderes.	Det er snakk om en privatløsning for infrastrukturen til planområdet. Det må utredes hvilken løsning som er mulig og i henhold til dagens regelverk. <u>Vei</u> Det vil lages privat vei fra Fv. 135. <u>Vann og avløp</u> Matvarebutikken Coop Marked Hokstad på Hokstad har sagt ja til felles vann og

		<p>avløpssystem, og dette vil bli løsnings dersom det lar seg fysisk gjennomføre.</p> <p>Alternativt vil det bli boret etter vann, og for avløp vil det bli laget et lukket system.</p>
Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	Beredskap og ulykkesrisiko. Planområde er berg/fjell og det må vurderes i forhold til fremtidig bygningsmasse.	<p>Geologiske undersøkelser i grunnen for å avdekke bla. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - utfordringer med å bygge på grunnen - Fremtidig havnivå - Risiko for forurensning <p>Evt. avbøtende tiltak må vurderes.</p>

10 KOMMENTARER TIL INNSPILL ETTER VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

10.1 Innledning

I det følgende har tiltakshaver nedtegnet kommentarer fra innspill mottatt etter utsendt varsel om oppstart av planarbeid.

10.2 Statens vegvesen

10.2.1 Siktforhold

For å sikre siktforholdene ut på fv. 135 vil nødvendig vegetasjon bli ryddet, dette vil betrygge trafikkforholdene for inn- og utkjøring til planområdet.

10.2.2 Parkering

Parkering ved leilighetene vil være i henhold til gjeldende krav og disse vil være tilpasset alle brukergrupper (universell utforming).

10.3 Norges vassdrag – og energidirektorat

10.3.1 Havstigningsnivå

Det vil utføres en vurdering av forholdet til 200-års stormflo jfr. TEK10.

Naturfare – det vil utføres geoteknisk vurdering av fagkyndig innenfor – eller nært oppstrøms planområdet om det kan finnes «mulig skredfarlig kvikkleireforekomst» jfr. TEK10 § 7-3 og pbl. § 28-1.

Byggingene skal fundamenteres på fjell og underlaget vil dokumenteres i form av. Det følger av innspill at bilder vil være tilstrekkelig dokumentasjon på at grunnforholdene på planområdet tilfredsstiller kravene i TEK/PBL bilder - disse vil bli lagt ved senere. For øvrig vises det til planens punkt. 6.1.1.

10.4 Regional utviklingsavdeling

10.4.1 Plan

Planområdet ligger i strandsonen innenfor 100-metersbeltet, og utbygging vil bidra til å gjøre strandsonen mer tilgjengelig for allmennheten. Dette må ikke være i konflikt med spesielle naturverdier på stedet.

Bebyggelsen vil bli formet slik at den vil fremstå estetisk i samsvar med omgivelsene, særlig fordi området er visuelt eksponert fra fjorden. Leilighetskompleksene kan sees på som en naturlig forlengelse av Coop - og ferjeleiet sin bygningsmasse slik at det ikke vil se unaturlig ut. Bygningsmassen må stå i samsvar med miljøet rundt.

Felles uteområdet vil være universelt utformet. Tilpasninger i terrenget vil det bli tatt hensyn til.

Planområdet vil bli tilpasset med tanke på framkommelighet/ snuareal for utrykningskjøretøy/ renovasjonsbiler ect.

10.4.2 Kulturminner

Det vil registreres iht. kml. § 9 om planområdet inneholder automatisk fredet kulturminner jfr. § 3-4. Dette vil bli nærmere utredet i samråd med Eirik Solheim, saksbehandler kulturminner.

10.5 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

10.5.1 Landbruksavdelingen

Ingen merknad.

10.5.2 Miljøavdelingen

På planområdet er det kvalitetene i forhold til biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Planleggingen vil ta hensyn til disse nevnte miljøverdier. Det vil i saksbehandling og beslutninger som blir tatt fremgå at prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert jfr. særlig §§ 8 til 12, §§ 4 og 5.

Planområdet ligger innenfor 100-meters beltet langs sjøen. Det følger av innspill at alternative området utenfor strandsonen bør vurderes. Her kan alternativet være boligfeltet Hokstad 1., som ligger omtrent 200 meter lengre nord fra det aktuelle planområdet.

Boligbygging i Hokstad 1. er uaktuell å utvikle, og det er det flere årsaker til. Området er mindre attraktivt, og det er en av hovedgrunnene til at det hittil ikke er bebygd eller vurderes bebygd. Videre er kostnaden med å lage infrastrukturen uforholdsmessig dyr her, dessuten

er det registret radon-gass på dette området. Kjøperinteressen er lav i området på grunn av beliggenheten.

Sundberga er et svært attraktivt og unikt område for utvikling av boliger. Det er viktig for Ytterøy å ha attraktive boliger slik at befolkningen kan øke. Hovedmålsettingen med dette prosjektet er å kunne tilby attraktive boenheter på Ytterøy. Lokalisering gjør det attraktivt for boligbygging og bokvaliteter som nærhet til natur, gode sol- og utsiktsforhold er viktige argumenter bak forslag om boligbygging. Umiddelbarnærhet til sjø er viktig for de som ønsker å bosette seg på Ytterøy. Utbygging skal tilpasses barn og unges oppvekstvilkår.

Planområdet har en sentral beliggenhet og ligger i umiddelbar nærhet til Hokstad, noen få hundre meter, hvor blant annet matvarebutikken Coop marked Hokstad og ferjeleiet er. Dette området er et knutepunkt på Ytterøy fordi mye trafikk går forbi, blant annet fordi ferjen som er eneste vei til Levanger sentrum, matvarebutikk, bussholdeplass og postkontor er plassert der. Bussen kjører blant annet til skolen. Lokaliseringen gjør at bil ikke er nødvendig.

Leilighetskompleksene som planlegges i planområdet vil ta vare på universell utforming og tilgjengelighet.

Med tanke på beliggenheten vil det her være mye folk og liv, derfor vil det være sosialt for de som vil bo der. Et leilighetskompleks vil kunne bidra til et godt sosialt miljø og samhold på Ytterøy. Spesielt vil dette være av stor betydning for eldre og uføre.

Behovet for nye boenheter på Ytterøy er stort, per dags dato er hver eneste bolig på Ytterøy i bruk. Økt bosetting på Ytterøy er en målsetning som ønskes å nås, skal dette gjennomføres må det kunne tilbys attraktive boenheter med god beliggenhet. At det er boligmangel på Ytterøy er svært negativt for næringsvirksomheten som drives på øya som for eksempel Ytterøy kylling ect., og for det offentlig som helsetunet, skole ect.. For annenhåndsverdi er det viktig at leiligheten ligger i et attraktivt området.

Planprogrammet vil bidra til at et området som per dags dato ikke er tilgjengelig for allmennheten vil bli tilgjengelig.

Det åpnes for at barn, og andre grupper barn og unge, samt funksjonshemmede gis anledning til å delta med synspunkter iht. miljødepartementets rundskriv T-2/08 og T-5/99B.

Innspill minner om grenseverdiene for støy, dette vil overholdes.

10.5.3 Kommunalavdelingen

DBS sin veileder «samfunnssikkerhet i arealplanlegging» vil bli tatt i betraktning ved utførelse av Risiko- og sårbarhetsanalyse.

10.6 Sametinget

Ingen merknad.

10.7 NTE

Ingen merknad.