



**FORSLAG TIL PLANPROGRAM
DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING
SUNDBERGA II - GNR.331 / BNR.1**

Levanger kommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten



Innhold

1.	Bakgrunn	3
1.1	Bakgrunn og formål	3
2.	Beskrivelse av planområdet	4
2.1	Beliggenhet og arealbruk	4
2.2	Eiendomsforhold	4
2.3	Gjeldende planer	4
2.4	Naturverdier	5
3	Planprosess og medvirkning	5
3.1	Generelt	5
3.2	Fremdrift	5
3.3	Medvirkning	6
3.4	Utredningsbehov i planprosessen	6
4	Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn	6
4.1	Generelt	6
4.2	Utredningstema	6
5	Beskrivelse av planforslaget	8
5.1	Innledning	8
6	Vedlegg	8

1. Bakgrunn

1.1 Bakgrunn og formål

Arkplan Arkitektkontor er engasjert av Ferjeleiet 2 AS, på vegne av grunneier Remy Møen. Området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.04.2011, avsatt til LNFR-formål med spredt boligutbygging. Utbyggingen skjer i sammenheng med allerede gjennomført utbygging av 16 nye leiligheter rett sør for området, og grunnet stor interesse, fremmes det herved forslag til planprogram for detaljregulering for Sundberga II i Levanger kommune.

Tiltakshaver henvendte seg til Innherred samkommune 28.04.2017, hvor tiltakshaver ba om en forhåndsuttalelse til det videre planarbeidet. Kommunen ba regionale myndigheter og landbruk for en forhåndsvurdering innen 07.07.2017, hvor det påfølgende ble gjennomført møte med Fylkesmannen i Nord-Trøndelag den 29. juni, hvor også tiltakshaver og representanter fra plan- og landbruksavdelingen til Innherred samkommune deltok. Mulige løsninger for planområdet ble diskutert i møte, og planens avgrensning er justert noe etter denne drøftingen. Det innebært hovedsakelig å flytte leilighetsbygg B3 opp til Fv. 135. Fylkesmannens landbruksavdeling synes selve planløsningen er krevende løsning for jordvernet, og forutsetter at det må søkes å finne planløsninger som ikke innebærer nedbygging av dyrka jord. Samkommunens landbruksavdeling positivt av forslaget ligget i tilknytning til eksisterende leilighetsbygg og infrastruktur og kan etter en samlet vurdering godkjenne omdisponering av 3,5 dekar dyrka jord.

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til LNFR-formål med spredt boligbebyggelse. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utbygging av området i form av 30 boenheter fordelt på 3 stk. leilighetsbygg i 2 etasjer. Bygningsutforming er tiltenkt med flatt-/pulttak, svalganger på inngangssiden, og sørvendte balkonger. KU-forskriften har kommet i ny utgave siden tiltakshaver ba om en forhåndsuttalelse fra kommunen, med forskriftens overgangsbestemmelse § 39 første ledd.

Forslaget skal konsekvensutredes og ha planprogram etter KU-forskriften FOR-2017-06-21-854 § 6 Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram pkt. b), grunnet at forslaget ikke samsvarer med overordnet plan iht. pkt. 25 i vedlegg I. Punkt 25 omfatter nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Konsekvensutredningen skal gi et kunnskapsgrunnlag som belyser de konsekvenser planen har for miljø og samfunn, slik at disse er kjent ved vedtak av planen.

2. Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet og arealbruk

Planområdet ligger på Sundberga, på Ytterøy i Levanger kommune, omtrent 10 km nord for Levanger sentrum. Området er tilgjengelig med ferje fra Levanger sentrum. Området ligger dog sentralt og de tilbud som finnes på Ytterøy.



Planområdet og den foreslåtte avgrensning vises med sort striplet linje.

Utbyggingsområdet omfatter deler av eiendom 331/1, som er ca. 8,9 daa. Eiendommens totalareal er 619,3 daa, og ifølge NIBIO gårdskart består eiendommen av totalt 15 teiger. Teigene består av ca. 203 daa dyrka jord, ca. 346,2 daa skogareal (218,7 daa høy- og 127,5 daa middels bonitet).

Planområdet er omtrent 8,9 daa og utgjør omtrent 1,5 % av eiendommens totalareal, og består av omtrent 3,5 daa dyrka jord.

Adkomst til planområdet er mulig ved ferje fra Levanger sentrum, og første til venstre etter butikken ved ferjeleiet på Ytterøy. Infrastruktur i området er allerede etablert ved forrige utbygging og har kapasitet for videre utbygging.

2.2 Eiendomsforhold

Grunneiendommen er på 619,3 dekar. Planområdet er omtrent 8,9 dekar, som utgjør 1,5 % av eiendom 331/1 i Levanger kommune.

GNR/BNR	Eier
331/1	Remy Møen

2.3 Gjeldende planer

Gjeldende planer i området:

- Kommuneplanens arealdel, planid.: L2008018 (13.04.2011)

Relevante reguleringsplaner i området:

- Sundberga, planid.: 2013001 (11.05.2016)

2.4 Naturverdier

Tiltakshaver har engasjert Norconsult for å kartlegge de registrerte naturverdiene i området. Området ble befart 05.10.2017. «Det ble ikke funnet forekomster av rødlistede arter eller fremmede arter under befaringen. Samlet synes naturen i selve reguleringsområdet å ha *liten verdi* for naturmangfoldet.» Rapport ligger vedlagt.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Generelt

Tiltakshaver henvendte seg til Innherred samkommune 28.04.2017, hvor tiltakshaver ba om en forhåndsuttalelse til det videre planarbeidet. Kommunen ba regionale myndigheter og landbruk for en forhåndsvurdering innen 07.07.2017, hvor det påfølgende ble gjennomført møte med Fylkesmannen i Nord-Trøndelag den 29. juni, hvor også tiltakshaver og representanter fra plan- og landbruksavdelingen til Innherred samkommune deltok.

Forhåndskonferanse med kommunen ble avholdt 16.01.2018. Det ble avklart at reguleringsforslaget omfattes av forskrift om konsekvensutredning, og at det må utarbeides planprogram.

Forslaget skal konsekvensutredes og ha planprogram etter KU-forskriften FOR-2017-06-21-854 § 6 Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram pkt. b), grunnet at forslaget ikke samsvarer med overordnet plan iht. pkt. 25 i vedlegg 1.

Planprogrammet er et verktøy for å gi forutsigbarhet både om utredninger som skal gjennomføres, metodebruk, innsamling av data, tidsforløp og planprosess for berørte parter.

3.2 Fremdrift

Prosess detaljregulering med KU	Forventet framdrift
Oppstartsmøte med kommunen og kunngjøring av planoppstart	2018: uke 3
Høring av planprogram (6 uker)	2018: uke 5 - 11
Vedtak planprogram	2018: uke 15 (møte PUK 11.04.2018)
Utarbeidelse av planforslag med KU	2018: uke 15 - 32
Kommunal 1. gangs behandling og vedtak om utlegging til offentlig ettersyn (min. 6 uker)	2018: uke 34 (møte PUK 22.08.2018)
Høringsperiode (6 uker)	2018: uke 34 - 40
Justering av planforslag og KU på bakgrunn av ev. merknader	2018: uke 43
Kommunal 2. gangs behandling/vedtak	2018: PUK uke 46 / K.styret uke 47
Eventuell klage på vedtak (frist 3 uker)	Uke 50

3.3 Medvirkning

Planprosessen vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning ved planprosesser (Kapittel 5). Kravet til informasjon og medvirkning sikres gjennom:

- Varsel om planoppstart
- Høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram
- Offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning
- Offentlige dokumenter fra planarbeidet vil være tilgjengelige på kommunens nettsider.
- Planvedtak annonseres og kan påklages innen 3 uker.

3.4 Utredningsbehov i planprosessen

Nødvendig utredninger for å avklare virkningene av planen/tiltaket vil bli gjennomført i forbindelse med planbeskrivelsen, jf. PBL 4.2.

4 Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn

4.1 Generelt

KU-forskriften har kommet i ny utgave siden tiltakshaver ba om en forhåndsuttalelse fra kommunen, med forskriftens overgangsbestemmelse § 39 første ledd.

Forslaget skal konsekvensutredes og ha planprogram etter KU-forskriften FOR-2017-06-21-854 § 6 Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram pkt. b), grunnet at forslaget ikke samsvarer med overordnet plan iht. pkt. 25 i vedlegg I.

Formålet med konsekvensutredning er å få sikret at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning i planarbeidelsen, vedtak og gjennomføring av reguleringsplanen, jf. PBL § 4-2. Hensikten er å gi et kunnskapsgrunnlag som belyser de konsekvenser planen har for miljø og samfunn, slik at disse er kjent ved vedtak av planen. Konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives i egen rapport eller som en del av planbeskrivelsen.

Tiltaket vil vurderes opp mot 0-alternativet (dagens situasjon). Nullalternativet utgjør sammenligningsgrunnlaget som alternativene skal sammenlignes med, og skal være en beskrivelse av den fremtidige situasjonen dersom tiltaket ikke gjennomføres.

4.2 Utredningstema

Det er foreslått følgende forhold som skal utredes og belyses i planforslaget. Konsekvensutredningen skal da redegjøre for temaer som kan ha konsekvenser for miljø og samfunn og andre temaer som en del av planbeskrivelsen.

Under følger en tabell over de ulike utredningstemaene. Hvert tema er delt inn i tre underavsnitt, jf. § 14 i KU-forskriften:

- Problemstillinger
- Fremgangsmåte
- Vurderinger

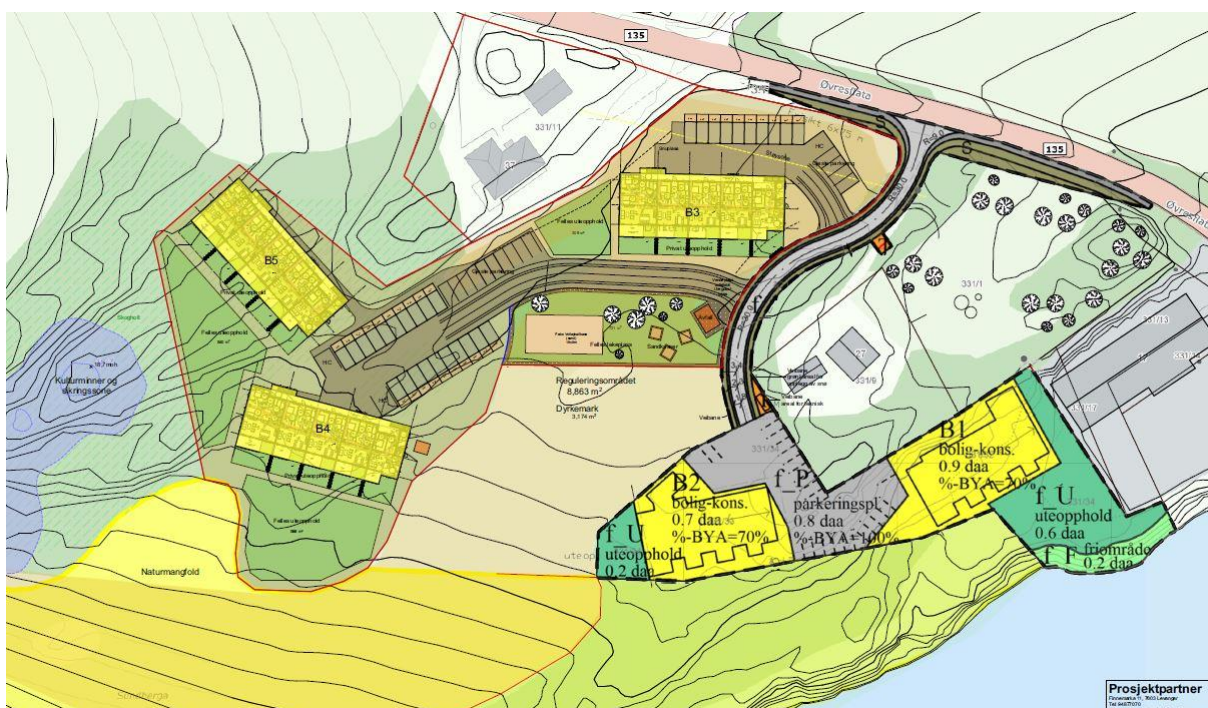
Utredningstema	Problemstillinger	Fremgangsmåte	Vurderinger
Naturmangfold*	Planforslaget ligger tett inntil registrert naturtype i området ved Sundberga.	Norconsult har foretatt påvisningsundersøkelse i området. Rapport ligger vedlagt, og det bes om innspill fra fagmyndighet rundt denne Rapporten. Søk i Naturtypebasen og Artsdatabanken	Planen må vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i NML og holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i NML.
Kulturminner*	Planforslaget ligger tett inntil registrert kulturminner i området ved Sundberga.	Kulturmyndigheten har i forhåndsuttalelse uttalt behovet for arkeologisk påvisningsundersøkelse. Søk i Askeladden.	Hvilken virkning vil planforslaget ha for kulturminnene i området, slik at man ivaretar kulturminnelokaliteten på en god måte.
Landbruk*	Deler av planområdet inneholder dyrket mark, og må omdisponeres. Området for øvrig ligger i LNFR-formål med spredt boligutbygging.	Beskrive virkninger/konsekvens omdisponeringen har og alternative plasseringer av tiltaket. Det bes om innspill fra fagmyndighet rundt plassering av tiltaket.	Jordvernet, spredeareal til fjørfeproduksjon, høy utnyttelsesgrad av arealet.
Friluftsliv*	Allmennhetens tilgang til sjøen. LNFR-område.	Avklare bruken av området som rekreasjonsområde.	Nær- og fjern virkninger ved å tillate bygging innenfor 100-menterbeltet langs sjø.
Adkomst/trafikk	Området har i dag adkomst fra regulert veg ved tidligere omtalt utbygging, fra Fv. 6890.	Overordnet opplysninger om vegsystem og trafikkbelastning.	Vurdere adkomst for ulike brukergrupper, avkjøringsløsninger. Parkeringsbehovet.
Barn/unges interesser	Etablering av felles uterom.	Tilgjengelig kunnskapsgrunnlag basert på kommunens egne føringer.	Vurdere om arealene er gunstige for brukerne, sikret tilstrekkelig mot farer, og samhandlingen mellom ulike aldersgrupper.
Støy	Støy fra Fv.6890 må avklares.	Kartlegge støykilder og vurdere behovet for støyutredning, jf. T-1442/2016.	Vurdere støysone på privat- og felles uteoppholdsareal samt støy på bygningskropp.
Risiko- og sårbarhetsanalyse	ROS-analyse skal iht. PBL alltid følge planbeskrivelsen hvor avbøtende for hendelser skal være vist.	ROS-analyse utarbeides på bakgrunn av ROS-sjekklisten.	Risiko- og sårbarhet for hendelser som kan skje i forbindelse med planforslaget.

Temaer merket med (*) skal inngå som en del av konsekvensutredningen. De øvrige skal inngå som en del av planbeskrivelse eller risiko- og sårbarhetsanalysen.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Innledning

Det aktuelle planområdet har et areal i underkant av 8,9 daa. Skissen nedenfor er utarbeidet av Prosjektpartner Midt-Norge og er en mulig løsning som ikke innebærer nedbygging av dyrka jord i form av unødvendig «innklemming» som fører til dårlig arrondering, og løsningen ble drøftet med Fylkesmannens landbruksavdeling på møte 29.06.2017.



Mulig forslag til løsning. Utarbeidet av Prosjektpartner Midt-Norge 25.08.2017.

Det planlegges for 30 stk. boenheter fordelt på 3 stk. leilighetsbygg, herunder B3 – B5 i skissen over. B4 ligger innenfor 100 meters-belte mot sjøen. B3 ble flyttet opp mot Fv. 135 etter møte 29.6.

B1 – B2 representerer tidligere utbygging, med detaljreguleringsplan vedtatt 11.05.2016. Infrastruktur er derfor ferdig opparbeidet og vil enkelt betjene den nye planlagte utbyggingen.

6 Vedlegg

- Vedlegg 1 – Rapport Naturverdier fra Norconsult