



**Levanger kommune**  
**Møteinnkalling**

**Utvalg:** Levanger kommunestyre  
**Møtested:** Kommunestyresalen, Levanger Rådhus  
**Dato:** 24.03.2010  
**Tid:** 17:00

Faste medlemmer er med dette kalt inn til møtet. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, på tlf. 74 05 27 16, eller e-post: [rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no](mailto:rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no).

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

<b>Saksnr</b>	<b>Innhold</b>
PS 10/10	Kommunens delegasjonsreglement.
PS 11/10	Trønderhallen - Organisering av drift
PS 12/10	1719/275/845 - Reguleringsplan Alvestad
<i>FO 7/10</i>	<i>Interpellasjon fra Jostein Trøite (SV) - angående kulturhus i Levanger</i>
<i>FO 8/10</i>	<i>Spørsmål fra Karl M. Buchholdt (V) - angående bredbånd</i>
<i>FO 9/10</i>	<i>Spørsmål fra Karl M. Buchholdt (V) - angående kommunens nettside</i>

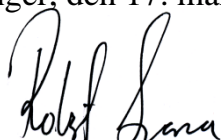
**Orienteringer:**

- Levanger fotballklubb v/Bjørn Pedersen
- Næringsarbeid i Levanger kommune v/næringssjef Grete Ludvigsen
- Proneo v/prosjektleder Randi Mona

Vedlagt oversendes lenke til RHF Helse Midt-Norge sine [dokumenter vedrørende høringsrunde i forbindelse med arbeidet med Strategi 2020](#).

Rådmannen vil legge fram forslag til høringsuttalelse fra Levanger kommune for behandling i formannskapet den 14.04.10 og kommunestyret den 28.04.10.

Levanger, den 17. mars 2010

  
Robert Svarva  
ordfører

**OBS, OBS !!!**  
**VEDLEGGENE TIL SAKENE ER UTSENDT VED TIDLIGERE BEHANDLINGER I FORMANNSKAP/KOMITEER. ELLERS ER DE TILGJENGELIG HOS GRUPPELEDERNE, FORMANNSKAPSSEKRETÆREN OG PÅ KOMMUNENS HJEMMESIDE:**  
<http://www.levanger.kommune.no/>



**Levanger kommune**  
Sakspapir

*Kommunens delegasjonsreglement.*

<b>Saksbehandler:</b> Finn Christiansen	<b>Arkivref:</b> 2009/6779 - /
<b>E-post:</b> <a href="mailto:finn.christiansen@levanger.kommune.no">finn.christiansen@levanger.kommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74052706	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger formannskap	10.03.2010	17/10
Levanger kommunestyre	24.03.2010	10/10

**Saksprotokoll i Levanger formannskap - 10.03.2010**

**Forslag i møte:**

Hans Heieraas (SP) fremmet følgende endringsforslag:

”Rådmannen får videre fullmakt til å erverve / selge / bortfeste / innfeste areal som følge av vedtatt anleggs- og utbyggingsvirksomhet når totalbeløpet er under 1 000 000.”

Endres til:

”Rådmannen får videre fullmakt til å erverve / selge / bortfeste / innfeste **eiendom** som følge av vedtatt anleggs- og utbyggingsvirksomhet når totalbeløpet er under 1 000 000.”

**Avstemning:**

Heieraas endringsforslag enstemmig tiltrådt.

Rådmannens forslag til innstilling, med endring i møtet, enstemmig tiltrådt.

**INNSTILLING:**

Arbeidsgruppens konklusjoner og tilrådninger i forbindelse med revisjon av kommunens delegasjonsreglement vedtas med den endring at punktet om revidering av klima og energiplanen tas ut, da dette ikke berører delegasjon av kommunestyrets myndighet.

I tillegg endres:

”Rådmannen får videre fullmakt til å erverve / selge / bortfeste / innfeste areal som følge av vedtatt anleggs- og utbyggingsvirksomhet når totalbeløpet er under 1 000 000.”

Endres til:

”Rådmannen får videre fullmakt til å erverve / selge / bortfeste / innfeste **eiendom** som følge av vedtatt anleggs- og utbyggingsvirksomhet når totalbeløpet er under 1 000 000.”

**Rådmannens forslag til innstilling:**

Arbeidsgruppens konklusjoner og tilrådninger i forbindelse med revisjon av kommunens delegasjonsreglement vedtas med den endring at punktet om revidering av klima og energiplanen tas ut, da dette ikke berører delegasjon av kommunestyrets myndighet.

**Hjemmel/bakgrunn for saken:**

Ingen

**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Kommunens delegasjonsreglement, senest revidert den 13.06.2007 i K-sak nr. 038/07.
2. Eksempel fra Røros kommune på delegasjon til rådmannen.

**Saksopplysninger:**

Levanger kommunes delegasjonsreglement ble vedtatt den [30.01.2002](#) i sak nr. 009/02. Revisjon har etter dette blitt foretatt gjennom vedtak i K-sakene nr. [051/02](#), nr. [062/03](#) og nr. [038/07](#).

På bakgrunn av vedtak i [F-sak nr. 80/09](#) av den 26.08.2009 ble det nedsatt en arbeidsgruppe for å få gjennomgått kommunens delegasjonsreglement. Det vises for øvrig til kommunestyrets vedtak av den 24.06.2009 i sak nr. [40/09](#).

Følgende medlemmer med rådmannens stab som sekretariat ble oppnevnt:

- Hans Heieraas, leder
- Jorunn Skogstad, medlem
- Jostein Trøite, medlem

Gruppen har avholdt 5 møter der gjeldende delegasjonsreglement er gjennomgått og evaluert. Videre er delegasjonsreglementene for en del nabokommuner skaffet til veie og oversendt gruppens medlemmer og disse er også i etterkant gjennomgått i plenum.

Under henvisning til gruppens mandat, jfr. F-sak nr. 80/09 av den 26.08.2009 og på bakgrunn av avsluttende møte den 15.02.2010, foreslås følgende endringer og presiseringer:

**Forslag – Delegasjonsreglement**

”Gruppen oppnevnt av formannskapet i sak 80 / 09 (Hans Heieraas, Jostein Trøite og Jorunn Skogstad – sekretær Finn Christiansen) for å gjennomgå delegasjonsreglementet (kommunestyresak 40 / 09) foreslår følgende endringer i dagens delegasjonsreglement:”

**Under ”Kommunestyrets myndighetsområde” foreslår gruppen nytt avsnitt (1):**

*”Høringsuttalelser i saker av statlig og fylkeskommunal interesse legges fram for formannskapet, som tar stilling til om saken skal behandles og evt. hvem som skal avgi uttalelse. Høringsuttalelser som er avgitt administrativt legges fram for formannskapet som referatsak.”*

**Nytt avsnitt (2):** *”Aksjeselskap og foretak som er heleid av kommunen rapporterer til kommunestyret sammen med tertialrapporteringen”*

**Under ”Delegasjon til formannskapet” foreslår gruppen tilføyelse til punktet om suppleringsvalg:** *”Myndighet til å foreta suppleringsvalg til utvalg, råd og nemnder delegeres fra kommunestyret til formannskapet, når det gjelder representanter fra de partier som er representert i formannskapet”*

**Under ”Delegasjon til plan- og utviklingskomiteen” foreslår gruppen:** *”Delegasjon etter kulturminneloven av 9.6.1978 tas ut (overføres DK)”*

**Under ”Delegasjon til driftskomiteen” foreslår gruppen:** *”Delegasjon etter kulturminneloven av 9.6.1978 tas inn (overført fra PUK)*

*”DK skal årlig behandle rullering av klima – og energiplan før den framlegges for kommunestyret.”*

*”Punkt vedr. delegasjon til Levanger Næringssselskap AS tas ut.”*

**Under ”Delegasjon til rådmannen” foreslår gruppen tillegg til 1. avsnitt:** *”En sak oppfattes som prinsipiell når det ikke foreligger klare retningslinjer for hvordan saken skal behandles og man ikke har praksis fra behandlingen av tilsvarende saker.”*

**Nytt avsnitt under ”Generelt”:** *”Rådmannen gis myndighet til å foreta endringer i delegasjonsreglementet når det er en nødvendig tilpasning til lovendringer (henvisning til hjemmel etc.) som ikke er av prinsipiell art. Rådmannen gis myndighet til å foreta endringer i delegasjonsreglementet når det er fattet politisk vedtak om delegering. Redigering som nevnt ovenfor skal foretas en gang pr. halvår”*

**Endring av 6. og 7. avsnitt under ”Annen delegasjon”:** *”Rådmannen delegeres myndighet til å avgjøre om tidligere bortfestet tomt i Levanger sentrum kan selges. Likeledes får rådmannen fullmakt til å erverve / selge / bortfeste / innfeste areal i forbindelse med justering av målebrev som følge av godkjent reguleringsplan / bebyggelsesplan. Det samme gjelde for inngåelse av leiekontrakter når totalbeløpet er under kr 1 000 000.”*

*”Rådmannen får videre fullmakt til å erverve / selge / bortfeste / innfeste areal som følge av vedtatt anleggs- og utbyggingsvirksomhet når totalbeløpet er under 1 000 000.”*

**Under ”Generelle regler om bruk av delegert myndighet” foreslår gruppen ett nytt punkt:** *”Tilbakekalling av delegert myndighet rapporteres til overordnet organ”*

### **Vurdering:**

Rådmannen mener at gruppen har foretatt en grundig og samvittighetsfull gjennomgang av kommunens delegasjonsreglement.

En forbedring og utvikling av gjeldende regelverk, både lokalt og sentralt, vil alltid være av stor viktighet.

Rådmannen har vurdert gruppens tilrådninger og slutter seg på bakgrunn av en totalvurdering til de fleste av disse. Det foreslås en flytting av den myndighet kommunen har etter kulturminneloven fra plan og utviklingskomiteen til driftskomiteen. Rådmannen ser at dette kan gi en viss kompetansestrid mellom de to utvalgene, men ettersom kommunen ikke har noen avgjørende myndighet etter denne loven vil det kunne fungere. Jeg antar at formannskap og kommunestyret også vil vurdere denne arbeidsdelingen.

Arbeidsgruppen ønsker å pålegge driftskomiteen å foreta en årlig rullering av klima og energiplanen for så å legge fram årlig sak til kommunestyret. Rådmannen kan ikke se at det er hensiktsmessig at slike pålegg tas inn i delegasjonsreglementet. Hensikten med dette reglementet er å tydeliggjøre hvor kommunestyrets myndighet delegeres. Dersom en ønsket at driftskomiteen skulle delegeres kommunestyrets myndighet til å vedta planen var det relevant å ta det inn i delegasjonsreglementet, men jeg kan ikke se at arbeidsgruppen hadde intensjon om å endre arbeids- eller ansvarsdelingen. Ved siste kommunestyrebehandling [20.5.2009](#) ble det vedtatt at planen skulle revideres hvert 4. år. Det må være opp til kommunestyret å beslutte hvor ofte en ønsker planen revidert, men da i forbindelse med en plansak, evt ved budsjettbehandlingen, men ikke i forbindelse med vurdering av delegasjonsreglementet.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

*Trønderhallen - Organisering av drift*

<b>Saksbehandler:</b> Alf Birger Haugnes	<b>Arkivref:</b> 2006/4666 - /D23
<b>E-post:</b> <a href="mailto:alf.birger.haugnes@levanger.kommune.no">alf.birger.haugnes@levanger.kommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74052713	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger formannskap	10.03.2010	21/10
Levanger kommunestyre	24.03.2010	11/10

**Saksprotokoll i Levanger formannskap - 10.03.2010**

**Forslag i møte:**

**Hans Aalberg (FRP) fremmet følgende forslag til innstilling:**

1. Drift av Trønderhallen organiseres som et AS.
2. I likhet med andre kommunale selskaper, skal alle kostnader knyttet til prosjektet legges inn i / til selskapet, gjelder både drifts- og kapitalkostnader.
3. Kommunen aksepterer SiNoT's tilbud om deltagelse i dette selskapet, med min. ansvar/eierandel som skissert i prosjektrapport vedrørende drift.

Ved å organisere dette på en slik måte med et eget styre, vil vi sikre best mulig fokus på denne oppgaven og samtidig ha mulighet til å velge inn styremedlemmer med riktig kompetanse som kan bidra.

Det vil også bidra til å sikre at det blir tydelige regnskap og budsjett i forhold til kostnader og inntekter, og behov for tilskudd til drift / egenkapitalbehov vil fremkomme på en ryddig og oversiktlig måte i kommunens regnskaper.

**Avstemning:**

Rådmannens forslag til innstilling ble tiltrådt med 7 mot 2 stemmer som ble avgitt for Aalbergs forslag til vedtak.

**INNSTILLING:**

1. Drift av Trønderhallen – svømme- og idrettshall, organiseres som en egen enhet i kommunen – Drift Trønderhallen.
2. Det opprettes samarbeidsutvalg med representanter fra brukerne av anlegget – lag og foreninger, HiNT, SiNoT, Levanger/Verdal vgs og repr. for næringsliv/arrangører av større arrangement.
3. Daglig leder ansettes så snart som mulig slik at denne kan følge slutføringen av Trønderhallprosjektet og arbeide med driftsopplegg – utleie til lag og organisasjoner, messer, større arrangement, etc.
4. Stillingen finansieres foreløpig innenfor prosjektbudsjettet for 2010.

**Rådmannens forslag til innstilling:**

1. Drift av Trønderhallen – svømme- og idrettshall, organiseres som en egen enhet i kommunen – Drift Trønderhallen.
2. Det opprettes samarbeidsutvalg med representanter fra brukerne av anlegget – lag og foreninger, HiNT, SiNoT, Levanger/Verdal vgs og repr. for næringsliv/arrangører av større arrangement.
3. Daglig leder ansettes så snart som mulig slik at denne kan følge slutføringen av Trønderhallprosjektet og arbeide med driftsopplegg – utleie til lag og organisasjoner, messer, større arrangement, etc.
4. Stillingen finansieres foreløpig innenfor prosjektbudsjettet for 2010.

**Hjemmel/bakgrunn for saken:**

I kommunestyremøte 25.06.09, sak 37/09 *Trønderhallen – Igangsetting, finansiering og omfang* ble følgende bl.a. vedtatt (pkt. 7):

*Det opprettes et driftsselskap – AS med vedtekter som beskrevet i rapport av 22.01.09, Drift og organisering av Arena Røstad. Høgskolen i Nord-Trøndelag – HiNT og Studentersamskipnaden i Nord-Trøndelag – SiNoT deltar i selskapet. Egen sak om opprettelse av selskapet med forslag til nødvendige aksjekapital, avtaler med HiNT og SiNoT og nærmere om omfang og drift av anlegget, fremmes for kommunestyret høsten 2009.*

Styret for HiNT behandlet i styremøte 25.02.2010 kommunene forespørsel om deltakelse i et driftsselskap. Følgende vedtak SS 2010/19 HiNT i Driftsselskap for Trønderhallen ble fattet:

Vedtaket gjort i styremøtet 24.01.08, SS 2008/06:

1. *Høgskolestyret viser til tidligere vedtak om å leie areal i en planlagt flerbrukshall på Røstad og presiserer Høgskolens rolle som leietaker for areal til eget bruk.*
2. *Høgskolestyret avventer initiativ til etablering av et driftsselskap og vil vurdere deltagelse i slikt selskap.*
3. *Høgskolestyret ber om at studieporteføljen og planlagt gjennomgang av arealbehovet ved studiested Levanger legges til grunn i videre prosess for bygging av flerbrukshallen.*

legges til grunn for vedtaket:

*Med bakgrunn i bestemmelser regulert i Universitets- og høgskoleloven og Reglement for Bidrags- og oppdragsfinansiert virksomhet og aksjer, er det ikke mulig for Høgskolen i Nord-Trøndelag å imøtekomme forespørsel fra Levanger kommune om å gå inn på eiersiden i et driftsselskap for Trønderhallen.*

**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Rapport av 22.01.2009: *Drift og organisering av Arena Røstad*

**Saksopplysninger:****BAKGRUNN**

Arbeidet med organiseringen av drifting Trønderhallen (svømme- og idrettshall) samt mulig drifting av Løa som Statsbygg eier og HiNT leier, ble startet opp i allerede mens Statsbygg hadde ansvaret for utbyggingen. Forutsetningen den gang var at kommunen og

de andre offentlige brukerne skulle garantere for husleien (kapitalutgifter og ytre vedlikehold) og selv ha ansvaret for driftingen. Med bakgrunn i dette ble det i aug. 2008 etablert en prosjektgruppe med egen prosjektleder for å utrede et driftskonsept/organisering mht. drift av Trønderhallen. Her deltok representanter for Høgskolen i Nord-Trøndelag (HiNT), Studentsamskipnaden i Nord-Trøndelag (SiNoT) og representanter for kommunen i prosjektgruppa. Endelig rapport forelå i jan. 2009. I og med at denne rapport hadde som forutsetning at Statsbygg skulle være byggherre og dette ble endret ved at kommunen tok over byggherreansvaret i jan. 2009, ble videre behandling av denne rapporten stoppet.

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak i møte 24.06.2009 ble arbeidet med drift av Trønderhallen igangsatt på nytt. Rådmannen må beklage at saken tok lengere tid enn planlagt, men dette skyldes i hovedsak et omfattende arbeid med igangsetting av Trønderhallen og arbeidet med å få på plassen en leiekontrakt for treningsstudioet.

Etter forutgående samtaler med rektor ved HiNT og daglig leder ved SiNoT ble det 09.11.2009 innkalt til et oppstartsmøte for arbeidet. Her deltok bl.a. rektor og direktør ved HiNT, daglig leder SiNoT og ordfører og rådmann fra kommunen. Her ble gruppa som skulle arbeide med organiseringen av driften samt mandat for arbeidet diskutert. Det var også enighet om at den foreliggende rapport av jan. 2009 var et godt grunnlag for arbeidet. Gruppa startet opp sitt arbeid med et møte 14.01.2010. Her ble mandat gjennomgått og oversendt partene for godkjenning/ kommentar samt en prioritering av arbeidet drøftet. Enighet om at dannelse av selskap og ansettelse av daglig leder skulle prioriteres. Nytt møte ble avholdt 28.01.2010. Her ble en milepælsplan med aktiviteter med bakgrunn i mandat og prioritert arbeid drøftet. Fra HiNT sin repr. i gruppa ble det opplyst om at styret hadde bedt om en sak vedr. deres deltakelse i selskapet og at det kunne være problematisk. Gruppa valgte da å prioritere arbeidet med å framskaffe nødvendige grunnlags materiell for et slikt styremøte. SiNoT valgte da også få et styrevedtak om deltakelse før planlagt gruppemøte 04.03.2010. Kommunen tok straks etter at dette signaler forelå, kontakt med rektor ved HiNT om et avklarende møte om deres deltakelse i selskapet. Dette møte ble avholdt 10.02.2010. Her møtte rektor, direktør og økonomisjef fra HiNT. SiNoT hadde ikke anledning til å delta på møtet. På møtet redegjorde HiNT for de nye betingelsene for at de kunne delt i et selskap (AS). Bl.a. skulle det her være en klar faglig kobling opp mot HiNT sitt aktivitetsområde. Det ble i etterkant også tatt kontakt med SiNoT. Forutsetningen for deres deltakelse i selskapet var fortsatt til stede, men de hadde stor forståelse for at en mindre deltakelse fra deres side ikke var så interessant for kommunen.

I neste formannskapsmøte 24.02.2010 ble det redegjort for utviklingen mht. driftsselskapet.

25.02.2010 fattet styret i HiNT sitt vedtak. Se begrunnelse innledningsvis i dette saksframlegg.

## **ALTERNATIVE DRIFTSFORMER**

Ut fra den nye situasjonen som har oppstått, ser rådmannen for seg 3 hovedalternativ for organisering av driften av Trønderhallen – svømme- og idrettshall. De 3 hovedalternativene er:

1. Et AS
  - Med deltakelse fra andre, f.eks. SiNoT.

- 100% kommunalt eid.
- 2. Kommunalt foretak – KF iht. kommunelovens bestemmelser
- 3. Legges til den kommunale organisasjonen
  - Inn under en eksisterende enhet
  - Opprettelse av en ny enhet

Når det gjelder status for Løa, ser nå HiNT/Statsbygg på en mulighetsstudie for framtidig bruk. Dette har sammenheng med lokalisering av teaterutdanningen. Det ventes en avgjørelse på dette spørsmål i styremøte i juni. Direktøren lovte imidlertid å sjekke ut om det var mulig å få en avklaring på om Løa var aktuell før denne tid. Hvis Løa "frigis" til lag og organisasjoner på ettermiddag/kveldstid og i helger, er det selvsagt opp til HiNT selv å bestemme om de vil kjøpe tjenester av den driftsorganisasjon vi skal opprette.

## DRIFTSORGANISASJON

Uavhengig av hvilken driftsorganisering som velges, må dimensjoneringen av driftsorganisasjonen vurderes – ansatte og/eller kjøp av tjenester. I de utredninger som hittil foreligger stiller seg forholdsvis åpen til ansettelse eller kjøp av tjenester. Noen sentrale oppgaver må imidlertid ha sin faste plass på anlegget. Dette gjelder tjenester knyttet til bassenget – badevakter. Det er også pekt på at anlegget må ha en daglig leder og et markedsapparat som kan sørge for inntjening og utleie av anlegget.

Det er samtidig pekt på at det allerede i dag er en utbygd driftsorganisasjon på HiNT Røstad som må vurderes i et driftsopplegg for Trønderhallen. I arbeidet med dannelsen av et AS, var det derfor ikke noe mål å ha en organisasjon hvor alle tjenester skulle produseres i egen regi.

### Vurdering:

#### AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER

I forbindelse med det siste arbeidet med dannelse av driftsselskapet, arbeidet gruppen ut fra følgende mandat:

*a. Lage en forretningsplan for driftsselskapet.*

*i. Eierforhold*

- Størrelse på aksjekapital
- Fordeling av aksjekapital

*ii. Organisasjon – Generalforsamling, styresammensetning, ledelse*

- Nødvendig kompetanse i styret
- Kompetanse daglig leder

*iii. Visjon*

*iv. Forretningsidé*

- Idrett og undervisning/utdanning
- Aktiviteter utenfor kjernevirksomhetene idrett og undervisning – messer, konferanser, kulturelle arrangement
- Markedsvurdering

*v. Hovedmål*

*vi. Vedtekter – jfr. egen rapport vedr. Drift og organisering av Arena Røstad. Idrettsforbundet har krav til slike i forbindelse med spillemidler*

*vii. Navn på selskapet*

*viii. Budsjetter*

- *Inntekspotensialet*
  - *Drift*
    - *Drift i egen regi – ansatte*
    - *Kjøp av tjenester – aktuelle tilbydere*
- ix. Risikoanalyse – Risikoevaluering og kvalitetssikring av kritiske suksessfaktorer*
- b. Kartlegging av aktuelle samarbeidspartnere – hvordan skal disse dras inn i prosjektet*
- c. Framdriftsplan for arbeidet – Milepæler (Opprettelse av selskap, ansettelse av daglig leder, inngåelse av nødvendige avtaler)*

Flere av de punkter som ovenfor er nevnt vil også bli aktuelt å utrede uavhengig av hvilken driftsform en velger og hvem som har ansvaret for driften.

## **VURDERING AV ALTERNATIVE DRIFTSFORMER**

### **AS-formen**

SiNoT har i samtaler gitt uttrykk for at det ikke er noen formelle hinder for deltakelse i et AS sammen med kommunen. I og med at HiNT ikke kunne delta, er spørsmålet ikke forelagt styret i SiNoT på nytt. Med bakgrunn i den lille leieandelen for SiNoT, har det imidlertid aldri vært aktuelt med noen stor deltakelse i et AS mht. aksjekapital. Deltakelse fra SiNoT i et aksjeselskap vil ikke ha noen betydning for tildelte spillemidler så lenge vedtektene er tilpasset kravene til departementet – bl.a. at det ikke kan tas ut utbytte. Rådmannen kan ikke se at det har noen hensikt med deltakelse fra SiNoT så lenge denne allikevel vil være av beskjeden karakter. SiNoT er imidlertid meget positiv til prosjektet og ønsker å bidra til at aktiviteter skapes/anlegget benyttes aktivt.

Et 100% eid kommunalt selskap er en aktuell driftsform. Fordelen med en slik driftsform er at mulighetene for å kunne plukke ut et styre med en kompetanse som kunne være en aktiv støtte til daglig leder av selskapet. Det er da spesielt personer med stort nettverk mht. arrangement, erfaringer med messer/større arrangement etc. Ved en sammensetning av styret vil derfor inntjening i forbindelse med messer og arrangement stå sentralt. Dette vil bli viktig uansett driftsform. Det er imidlertid problematisk å legge inn hele anlegget (investeringene) i aksjeselskapet. Dette vil sannsynligvis skape problemer mht. momskompensasjon.

Med de rammebetingelser som offentlig eide AS har i dag, vil ikke rådmannen anbefale at vi her oppretter et eget AS. Med et 100% kommunalt eid anlegg og et 100% eid kommunalt selskap vil all risiko allikevel ligge i kommunen. AS-formen har også kostnader knyttet til godtgjørelse til styremedlemmene.

### **Kommunalt foretak – KF**

Kommunen har i dag et eget foretak som forvalter kommunens boligeiendommer – Levanger Boligforvaltning KF. Drift av Trønderhallen kan også organiseres i et kommunalt foretak iht. Kommunelovens kap.11 om Kommunale og fylkeskommunale foretak.

Kommunestyret vil da ha det overordna ansvaret for foretaket gjennom vedtak av budsjett og oppnevning av styremedlemmer. Et foretak gir også muligheter til å oppnevne et styre med den kompetanse som er nødvendig for å støtte opp om daglig

leder i sitt arbeid. Etter rådmannens vurdering er også dette et aktuelt alternativ hvis en får styremedlemmer med en kompetanse som støtter opp under og har erfaringer mht. større messer/arrangement. Hvis en slik driftsform velges bør investeringskostnader holdes utenfor foretaket ut fra størrelsen på investeringen.

Rådmannen vil ikke anbefale at det opprettes et kommunalt foretak. Kommunen sitter også i dette tilfelle med alt økonomisk ansvar, men med mindre muligheter for jevnlig oppfølging av driften. Rådmannen regner med at mulighetene for å skaffe riktig og nødvendig kompetanse inn i et slikt styre kan være vanskelig med en slik styreform. Det vil også her være knyttet kostnader til styrehonorarer. Del av den kommunale organisasjonen

#### *Eksisterende enhet*

Aktuelle enheter her vil være Kultur og Bygg og eiendom. Det vil her være Bygg og eiendom som er mest aktuelt med bakgrunn i sine erfaringer mht. drift av bygninger og sammenlignbare bygninger. Kultur kan allikevel bidra i forbindelse med tildeling av timer til lag og organisasjoner.

Rådmannen vil ikke anbefale en slik løsning hvor ansvaret legges til Bygg og eiendom mht. selve driften av anlegget. Anlegget krever spesiell oppfølging hvis inntektsgivende messer/arrangement skal kunne gi et vesentlig positivt bidrag driften av anlegget. Mht. det ytre framtidige bygningsmessige vedlikehold som er en del av den beregnede husleie (renter og avdrag og ytre vedlikehold), bør det vurderes å ha dette ansvaret liggende ved denne enheten ut fra den kompetanse denne har mht. slikt arbeid.

#### *Ny enhet – Drift Trønderhallen*

Som det framgår av de ovennevnte vurderinger, vil driften av Trønderhallen svømme- og idrettshall, kreve stor innsats ut over utleie til lag og organisasjoner. For å sikre en forsvarlig drift og utleiepriser til lag og organisasjoner, er det viktig med et sterkt fokus på utleie til mer inntektsbringende arrangement. Det vil også være viktig at det ytes god service og en god og effektiv driftsmessig oppfølging av anlegget på plassen. Rådmannen vil derfor anbefale at det opprettes en ny enhet *Drift Trønderhallen* som får ansvaret for driften. Rådmannen tror at en daglig leder/enhetsleder med sine ansatte vil være den beste organiseringen som sikrer en effektiv og økonomisk god drift av anlegget.

### **DRIFT**

Innledningsvis i rådmannens vurdering er mandatet for siste arbeid med opprettelse av et driftsselskap gjengitt. Som nevnt her, vil mange av de oppgaver som er skulle gjennomgå også stå sentralt i det arbeid vi nå står foran mht. en eventuelt opprettelse av en egen enhet. Det kan herfra nevnes:

- *Kompetanse daglig leder*
- *Visjon*
- *Forretningsidé*
  - *Idrett og undervisning/utdanning*
  - *Aktiviteter utenfor kjernevirksomhetene idrett og undervisning – messer, konferanser, kulturelle arrangement*
  - *Markedsvurdering*
- *Hovedmål*

- *Budsjetter*
  - *Inntekspotensialet*
  - *Drift*
    - ✓ *Drift i egen regi – ansatte*
    - ✓ *Kjøp av tjenester – aktuelle tilbydere*
- *Risikoanalyse – Risikoevaluering og kvalitetssikring av kritiske suksessfaktorer*
- *Kartlegging av aktuelle samarbeidspartnere – hvordan skal disse dras inn i prosjektet*

Dette er arbeider det snarest mulig bør arbeides med og som bør være på plass så snart som mulig. Rådmannen vil derfor anbefale at det ansettes en daglig leder/enhetsleder så snart som mulig. Rådmannen ber derfor om fullmakt til utlysning av en slik stilling

### **ANSETTELSE AV DAGLIG LEDER**

Det er viktig både ut fra de vurderinger som skal gjøres ovenfor mht. drift og ikke minst mht. innsalg av Trønderhallen til større inntektsbringende messer/arrangement at daglig leder kommer på plass så snart som mulig. Det er allerede i dag behov for å starte plotting av større arrangement i Trønderhallen og arbeide aktivt for å skaffe slike. Det er også viktig at daglig leder blir med og gjør seg kjent med de tekniske anlegg under ferdigstillingen av prosjektet. Daglig leder vil også stå sentralt mht. innkjøp av driftsutstyr og utstyr i hallene. Det vil også være behov for ansettelse av personell for drift av spesielt svømmehallen – badebetjening.

Skal deler av tjenester mht. drift av hallen kjøpes, er det behov for inngåelse av slike avtaler.

I og med at det ikke er avsatt bevilgninger til drift av Trønderhallen på årets budsjett, vil rådmannen anbefale at disse belastes prosjektet. Vesentlig del av arbeidet vil da også være oppfølging av prosjektet i slutfasen både mht. drifting og utstyr.

### **SAMARBEIDSORGANER**

HiNT og SiNoT har gitt sterkt uttrykk for at de ønsker å bidra til at Trønderhallen blir en suksess. Det er derfor ytre ønske om at det opprettes et samarbeidsutvalg for å ivareta dette. Rådmannen støtter et slikt initiativ og tror dette vil være en god støtte til daglig leder i arbeidet med arrangement av messer, større arrangement, seminarer etc.

Rådmannen tror det også vil være behov for slike samarbeidsutvalg også opp mot arrangører, næringsliv, lag og foreninger etc. som kan støtte opp om daglig leders arbeid.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

*1719/275/845 - Reguleringsplan Alvestad*

<b>Saksbehandler:</b> Kirstine Karlsaune	<b>Arkivref:</b> 2009/6347 - /L12
<b>E-post:</b> <a href="mailto:kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no">kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74 04 82 73	

Saksordfører: Einar Vandvik (V)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	02.12.2009	95/09
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	17.03.2010	28/10
Levanger kommunestyre	24.03.2010	12/10

**Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 17.03.2010**

**Saksordfører:**

Einar Vandvik, V

**Forslag i møte:**

Ingen.

**Avstemning:**

Rådmannens forslag til innstilling tiltrådt med 10 mot 1 stemme.

**INNSTILLING:**

Reguleringsplan for gnr. 275/845 Alvestad, datert 09.12.09, vedtas i hht. plan- og bygningslovens § 12-12.

**Rådmannens forslag til innstilling:**

Reguleringsplan for gnr. 275/845 Alvestad, datert 09.12.09, vedtas i hht. plan- og bygningslovens § 12-12.

**Hjemmel/bakgrunn for saken:**

Ingen

**Vedlegg:**

- 1 Planbeskrivelse udatert
- 2 Plankart datert 09.12.09 i hht. PUKs vedtak
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 09.12.09 i hht. PUKs vedtak
- 4 Illustrasjon; Situasjonsplan datert 20.10.09 (ikke oppdatert i hht. PUKs vedtak)

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Høringsuttalelser.
- Reguleringsplan for Alvestad, vedtatt 29.01.2003.
- Kommunedelplan sentrum, vedtatt 27.09.2000.

**Saksopplysninger:**

Plan- og utviklingskomiteen i Levanger kommune vedtok i møte den 02.12.09, sak 95/09, at forslag til reguleringsplan for Alvestad, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i hht. plan- og bygningslovens § 12-10. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 19.12.09, og berørte parter ble tilskrevet med brev av 16.12.09. Høringsfristen var satt til 05.02.10.

Følgende uttalelser er mottatt:

- 1 Sametinget, 21.12.09
  - 2 Barnerepresentant, 20.01.10
  - 3 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 15.01.10
  - 4 NVE, Region Midt-Norge, 25.01.10
  - 5 Eldres Råd, 10.02.10
  - 6A Naboer til Alvestad, 04.02.10
  - 6B Charles Voldsund, 05.02.10
  - 7 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 05.02.10
- Planstyring as, 19.02.10 - kommentar til merknader fra NVE og Fylkesmannen.

**Endring av planen før høring, jfr. PUKs vedtak**

Plankartet: Boligformålet ble redusert og delt i to, gjennom at lekearealet ble utvidet i tråd med PUKs vedtak. Det foreslås maks %-BYA = 50 %, men nesten hele boligformålet i øst planlegges nedbygd. Så lenge tomta ikke deles kan utnyttingsgraden regnes av samlet boligformål.

Bestemmelsene: Endret jfr. PUKs vedtak.

**Vurdering:****1 Sametinget, 21.12.09**

Etter vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan en ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda samiske kulturminner. Ingen merknader. Det minnes om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 annet ledd, dersom det påtreffes gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, i det videre arbeid. Dette må formidles videre til de som skal utføre arbeid i marken. Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringszone på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

**Kommentar:**

Uttalelsen tas til etterretning, og forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

**2 Barnerepresentant, 20.01.10**

Viser til uttalelse 08.10.09. Det er positivt at lekearealet knyttes sammen med tilsvarende areal på nabotomta. Utearealet på ca 190 m<sup>2</sup> for de fire leilighetene er i underkant av hva som er angitt i de kommunale vedtektene. Mener dette bør økes noe, og som tidligere nevnt kan "Stabburet" være en naturlig avgrensning.

**Kommentar:**

Plankartet som ble sendt på høring var endret i hht. PUKs vedtak om justering av lekeareal. Foreslått justert lekeareal på ca. 297 m<sup>2</sup> anses om tilstrekkelig.

**3 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 15.01.10**

Etter de endringer i planen som er gjort i PUK, har fylkeskommunen ingen innvendinger.

Automatisk freda kulturminner: Gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget finner en at det ikke foreligger konflikt med kulturminnelovens § 3, jfr også KML § 8.1. Ingen innvendinger. Det minnes om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom det påtreffes automatisk freda kulturminner under det videre arbeid, og dette må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

**Kommentar:**

Uttalelsen tas til etterretning og forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

**4 NVE, Region Midt-Norge, 25.01.10**

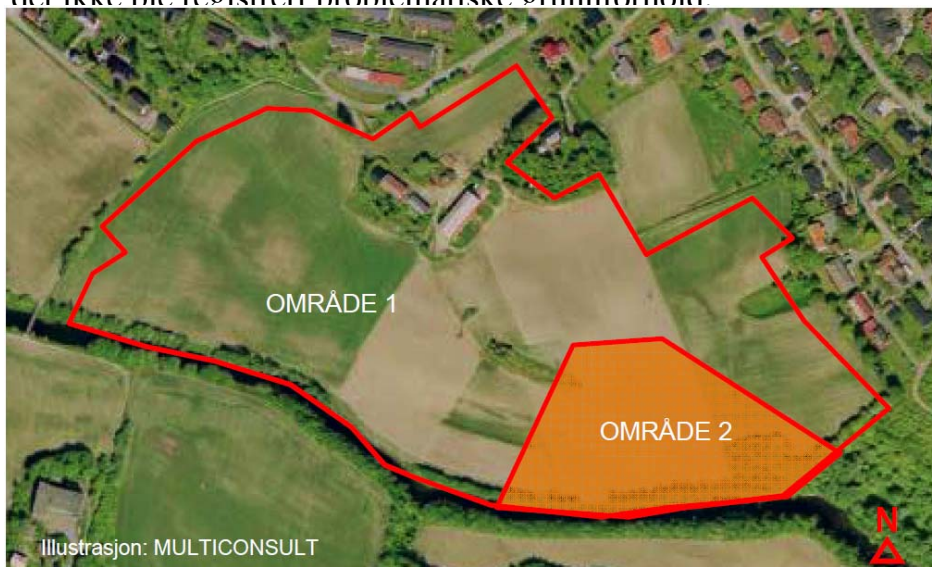
Tiltakshaver har ikke utarbeidet ROS-analyse i tråd med kravene i pbl § 4-3. Planområdet ligger i nærheten av en kvikkleiresone. NVE har tidligere uttalt overfor tiltakshavers konsulent at området ikke ligger innenfor en kvikkleiresone og at en ikke har indikasjoner på at området er skredutsatt. Dette kan imidlertid heller ikke helt utelukkes i og med at området ligger innenfor aktsomhetssone (under marin grense). Etter NVEs vurdering burde det derfor vært gjennomført en ROS-analyse med en faregradsvurdering (iht. NGIs modell) for å avklare at tiltaket kan gjennomføres risikofritt.

**Kommentar:**

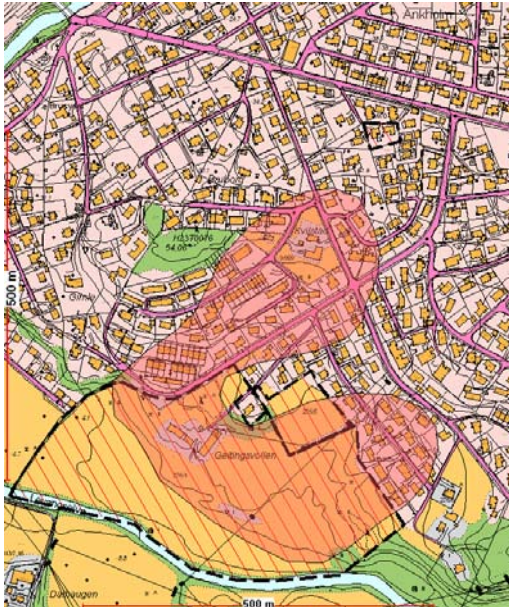
Planstyring as´ beredskapsmessige vurdering (pkt. 9.2.3 i planbeskrivelsen) fulgte høringen. På bakgrunn av høringsuttalelse fra NVE og Fylkesmannen har Planstyring as gitt følgende kommentar ang. ROS-analyse:

*”NVE ble kontaktet i fbm. planarbeidet, og det ble sagt at området lå så langt unna kvikkleireområdet på faresonekart at det ikke var nødvendig med nærmere vurderinger. Ny bebyggelse ligger ca. 100 m fra inntegnet kvikkleire. Den nye bebyggelsen erstatter eksisterende bygning, og skal i stor grad plasseres der hvor dagens uthus står, noe som går fram av plankart. Det nye bygget skal bygges som garasje og leilighetsbygg med gulv på grunn, så det er ikke snakk om utgravninger i stor grad, som for eksempel ved kjeller. Ut fra omfang og tidligere korrespondanse kan vi ikke se at det skulle være nødvendig med en grundig ROS-analyse.”*

I fbm. bygging av boliger i nærområdet i nyere tid (gjennomføring av 2003-planen), ble det ikke ble registrert problematiske grunnforhold



- Områdeinndeling grunnforhold; - område 2 er mest stabilt



I rapporten ”Geitingsvollan - miljøvennlig boligområde sentralt i Levanger” (forarbeid reguleringsplan – februar 2008), utarbeidet av Multiconsult på oppdrag for, og i samarbeid med Block Watne, går det fram at Multiconsult har utførte feltundersøkelser av grunnforholdene innenfor planområdet Geitingsvollan. Geotekniske vurderinger og stabilitetsberegninger på bakgrunn av resultatene fra undersøkelsen konkluderer med at det for deler av planområdet bør vises forsiktighet i forhold til oppfyllinger og større inngrep i terrenget. I område 1, som utgjør vestre og midtre del av planområdet er ikke grunnforholdene optimale og det anbefales kun lette småhus direktefundamentert på plate i dagens terreng. Innen område 2, som utgjør det østre arealet nærmest elva, anses fundamenteringsforholdene å være gode.

Kartet til høyre viser avstanden mellom planområdene og kvikkleiresonen.

På bakgrunn av overnevnte samt at tiltaket synes forholdsvis begrenset, finner vi ikke grunn til å kreve en mer detaljert ROS-analyse med nevnte faregradsvurdering.

### **5 Eldres Råd, 10.02.10**

Mener at prinsippet om universell utforming må inn i reguleringsbestemmelsene i tråd med Plan- og bygningslovens § 1-1. Videre må det være pålegg om livsløpsstandard i 1. etasje i de nye boligene selv om boligene ikke er tiltenkt grupper med spesielle behov.

#### **Kommentar:**

Som nevnt ved første gangs behandling kan evt. slikt krav synes noe urimelig, særlig ved små leiligheter, men vi sender gjerne oppfordringen videre til tiltakshaver.

### **6A+B Naboer til Alvestad, 04.02.10 (Arne Heggund, Catrine Berg, Orla Trustrup, Reid Johan Henstein, Odd Ivar Tømmerås, Ingvild Eggen, Ole Reidar Herrem, Ole Jacob Brustad, Charles Voldsund)**

Voldsund har den 05.02.10 bekreftet å delta i fellesuttalelsen, som i hovedtrekk gjelder:

Det vises til at utnyttingsgrad og antall boenheter var et omstridt tema ved behandling av 2003-planen, og at utbygger måtte redusere antall boenheter. Dette pga. utnyttingsgrad og hensynet til naboer og bokvalitet i den eldre bebyggelsen. Tomtestørrelsen ble vesentlig mindre enn for omliggende villatomter, og det påstås at for å ivareta kravet til

%-BYA ble de 8 boenhetene i områdene B4, B5 og B6 tillagt 1/8 av felles lekeplass F4 og at lekeplassen inngår i grunnlaget for %-BYA for disse 8 tomtene. Det bekreftes at 8 boliger har tinglyst eiendomsrett til lekeplassen, og at dette ikke gjelder B1, fordi den sannsynligvis hadde nok lekeareal på egen tomt.

Området føles meget tett utbyggt og tomtearealene er små. Det er flere småbarnsfamilier i området og den felles lekeplassen er mye benyttet for felles lek og sosiale tiltak.

Det er ingen gode argumenter for at %-BYA økes fra 35 % til 50 % siden 2003.

Uklar areal- og fargebruk, og ulik fargebruk/løsning i plan og illustrasjonsplan.

Det går fram at eier av bolighuset skal skjermes både mht. gårds plass, lekeplass og vindusfasader, men vinduer på nord- og østvegg i 2 etasjer vendt direkte mot sør- og vestvendte utearealer på naboeiendommene synes ikke å bekymre utbygger. Videre påpekes det at eksisterende bebyggelse i området ligger på et lavere terrengnivå og den nye bebyggelsen blir dermed betydelig høyere mot eksisterende boliger på øst- og nordsiden av tomten. Block Watne ble i 2003 pålagt betydelige restriksjoner på gesims- og mønehøyde pga. nabotomtene. Det må tas hensyn til nærliggende bebyggelse. Fortetting med 4 nye boenheter må avvises.

### **Kommentar:**

De undertegnede representerer 8 boligeiendommer øst og syd for planområdet, hvorav tre boligtomter har grense mot planområdet. De eier lekeplassen syd for planområdet.

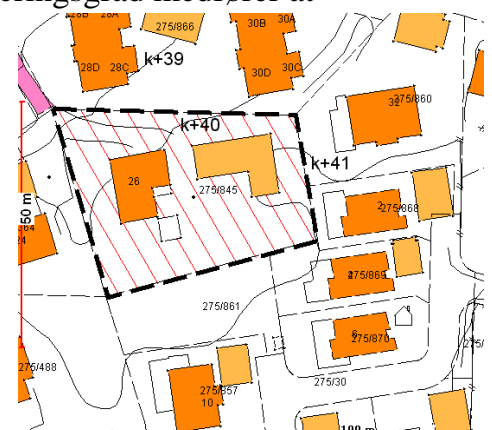
Nye boligers behov for uteoppholdsareal dekkes innenfor planområdet, og lokalisering av ny lekeplass, inntil eksisterende privat lekeplass - med antydning om tilknytning (konf. skisse framlagt i PUK), har møtt reaksjoner. Forhold omkring nevnte lekeplass syd for planområdet ble kommentert ved første gangs behandling. Vi deler ikke naboenes tolkning av gjeldende reguleringsplan, mht. beregning av grad av utnytting og lekeplass. I planen fra 2003 er det angitt i bestemmelsene at felles lekeplass F4 også er felles for B1, men dette er altså en planjuridisk rettighet som aktuelle eiere hittil ikke har benyttet seg av å følge opp. Denne lekeplassen inngår ikke i beregning av grad av utnytting for noen boligtomter, men vi ser at jo mindre tomter jo større er behovet for felles uteområder.

Plankartets fargebruk er i hht. nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og gjeldende sosi-standard. Den uformelle illustrasjonsplanen følger ikke samme standard, og noe motorisert ferdsel på gårds plass synes naturlig.

Det noe høye tallet for %-BYA skyldes at planens detaljeringsgrad medfører at utnyttingsgraden ikke lenger kan regnes av hele tomta, kun av boligformålet. Som nevnt ved første gangs behandling tilsvare 50 %-BYA av boligformålet omtrent det samme som 35 %-BYA av hele tomta.

Detaljutføring av bebyggelsen, som plassering av vinduer, samt evt. skjerm-beplantning (nevnt/illustrert i PUKs vedtak) avklares ikke i plansaken.

Kartgrunnlaget til høyre (med kotehøyder k+39 til k+41), viser ikke særlige høydeforskjeller i området



som skulle tilsi at bebyggelsen burde senkes. Foreslått maks gesims- og mønehøyde er 0,5 meter høyere enn det som er tillatt like øst og syd for planområdet, og dette anses ikke urimelig. Det anses å være tatt tilstrekkelig hensyn til nabobebyggelsen.

### **7 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 05.02.10**

**Landbruksavdelingen og Miljøvernavdelingen:** Ingen merknader.

**Kommunal- og administrasjonsavdelingen:** Fylkesmannen har vært i dialog med kommunen og utbygger i fht. krav om ROS analyse i fbm. planen, og har fått forståelse av at en slik vurdering er gjort. Da NVE anbefaler en grundigere vurdering av grunnforhold i planområdet minner Fylkesmannen om kommunens ansvar for å utføre en helhetlig ROS analyse som avdekker evt. forhold som kan medføre en økt risiko for uønskede hendelser. Siden planområdet ligger i nærheten av et kvikkleireområde støtter Fylkesmannen NVE sin anmodning om å gjennomføre tiltak for å forsikre om at en utbygging ikke medfører økt skredfare i planområdet.

**Kommentar:**

Se kommentar under NVEs høringsuttalelse.

**Konklusjon**

Aktsomhets- og meldeplikten i fht. automatisk freda kulturminner forutsettes fulgt opp av tiltakshaver. Eldres Råds ønske om at prinsippet om universell utforming må inn i reguleringsbestemmelsene samt at det må pålegges livsløpsstandard i 1. etasje i nye boliger, synes noe urimelig, men oppfordringen gis gjerne videre. Barnerepresentanten synes ikke å ha vært klar over at lekearealet er økt fra 190 til ca. 297 m<sup>2</sup>, og dette anses som tilstrekkelig. Vi tilrår at merknad fra naboer om å avvise planforslaget ikke imøtekommes, da både utnyttingsgrad, byggehøyder og nabohensyn er vurdert som akseptable. Det er ikke gjennomført en ROS-analyse med en faregradsvurdering (iht. NGIs modell), for å avklare at tiltaket kan gjennomføres risikofritt, slik NVE og fylkesmannen tilrår. Planstyring as har vurdert nærmere ROS-analyse som unødvendig, og på bakgrunn av dette m.m. finner vi ikke grunn til å kreve en mer detaljert ROS-analyse med faregradsvurdering. Planforslaget tilrås vedtatt.

**FØRSTE GANGS BEHANDLING – PUK 02.12.2009, sak 95/09****Rådmannens forslag til vedtak:**

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- a) Punkt 2.1.1 Utomhusplan endres til: *"Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges ved en situasjonsplan som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering, uteoppholdsareal inkl. evt. støyskjerming."*
- b) Nytt punkt 2.1.5 Opparbeidelse av utomhusarealer: *"Parkering og uteoppholdsarealer skal være opparbeidet i hht. planen før ny bebyggelse tas i bruk."*
- c) Nytt punkt 2.1.6 Støyskjerming: *"Lekeplassen skal tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA, jfr. retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442. Evt. nødvendig støyskjerming skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk."*
- d) Punkt 3.1.3 første setning endres til: *"Maks prosent bebyggt areal innenfor område for boligbebyggelse er %-BYA = 50 %."*
- e) Nytt punkt 3.1.8 Parkering for enebolig: *"Enebolig skal ha minst 2 parkeringsplasser inkl. eventuell garasje."*
- f) Gnr. 275/845 tas inn i plannavnet.

Regulert parkeringsfelt tas ut av plankartets tegnforklaring.

Forslag til reguleringsplan for Alvestad gnr. 275/845, datert 20.10.09, og med endring som angitt ovenfor, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i hht. plan- og bygningslovens § 12-10.

**Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 02.12.2009**

**02.12.2009**

**Forslag i møte:**

Forslag til endring fra Olav Strid, DNA:  
Plankartet justeres slik at lekearealet knyttes sammen med tilsvarende areal på nabotomt, og skjermes med egnet



beplantning, jfr. skisse.

### Avstemning:

Forslag til endring fra Strid enstemmig vedtatt.  
Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

### VEDTAK:

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Punkt 2.1.1 Utomhusplan endres til: *"Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges ved en situasjonsplan som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering, uteoppholdsareal inkl. evt. støyskjerming."*
- Nytt punkt 2.1.5 Opparbeidelse av utomhusarealer: *"Parkering og uteoppholdsarealer skal være opparbeidet i hht. planen før ny bebyggelse tas i bruk."*
- Nytt punkt 2.1.6 Støyskjerming: *"Lekeplassen skal tilfredsstille støykrav på maksimalt 55 dBA, jfr. retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442. Evt. nødvendig støyskjerming skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk."*
- Punkt 3.1.3 første setning endres til: *"Maks prosent bebygd areal innenfor område for boligbebyggelse er %-BYA = 50 %."*
- Nytt punkt 3.1.8 Parkering for enebolig: *"Enebolig skal ha minst 2 parkeringsplasser inkl. eventuell garasje."*
- Gnr. 275/845 tas inn i plannavnet.

Regulert parkeringsfelt tas ut av plankartets tegnforklaring.

Plankartet justeres slik at leikearealet knyttes sammen med tilsvarende areal på nabotomta, og skjermes med egnet beplantning, jfr. skisse.

Forslag til reguleringsplan for Alvestad gnr. 275/845, datert 20.10.09, og med endring som angitt ovenfor, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i hht. plan- og bygningslovens § 12-10.



### Hjemmel/bakgrunn for saken:

Ingen

### Vedlegg:

- Reguleringsbestemmelser datert 20.10.09
- Planbeskrivelse udatert
- Plankart datert 20.10.09
- Situasjonsplan datert 20.10.09

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Reguleringsplan for Alvestad, vedtatt 29.01.2003.
- Kommunedelplan sentrum, vedtatt 27.09.2000.

### Saksopplysninger:

Planforslaget er utarbeidet av Planstyring as pva. grunneier Hans Ivar Andersen. Planområdet foreslås regulert til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse, lekeplass og gårdsplass samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - veg og parkeringsplasser.

### **Planområdet**

Planområdet er på ca. 1,5 daa og omfatter resterende del av det tidligere småbruket Alvestad. Området er bebygd med en enebolig, stabbur og uthus. Uthuset forutsettes fjernet med tanke på oppføring av bygg med 4 utleieleiligheter og evt. garasje for eneboligen. Det nye bygget er planlagt oppført i stil med eksisterende bebyggelse på eiendommen. Stabburet er planlagt flyttet, (evt. erstattet) med framtidig plassering inntil byggegrense i sør.

### **Planstatus**

Området er regulert til boligformål i reguleringsplan for Alvestad, vedtatt 29.01.2003. Reguleringsplankartet fra 2003 er gjengitt i vedlagte planbeskrivelse. I denne planen er eksisterende bebyggelse (enebolig, stabbur og uthus) tegnet med streksymbol som ifølge tegnforklaringen gjelder "bygg som skal bevares". Bebyggelsen er imidlertid ikke regulert som spesialområde for bevaring av bygninger.

Det er videre regulert en felles lekeplass F4 på ca. 0,5 dekar, som skal være felles for planens område B1 (som nå foreslås regulert på nytt) og områdene B3, B4 og B5. Disse områdene er i dag bebygd med 9 boenheter, men kun 8 boenheter har i dag et tinglyst eierforhold til nevnte lekeplass. Eier av gnr. 275/845 ser ikke ut til å ha det.

Planområdet har felles avkjørsel F1 med flere andre boliger.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt som et område med reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Ved fortetting gjelder flere hovedregler, bl.a. krav om reguleringsplan i alle vesentlige fortettingssaker.

### **Medvirkning**

Uttalelser i fbm. varsel om planoppstart er omtalt i planbeskrivelsen. Mottatt kopi av forhåndsuttalelser tyder på at varsel om planoppstart ble gjennomført sommeren 2009.

Et tidligere planforslag er forelagt følgende fagområder i kommunen:

Barnerepresentanten, kommunalteknikk og kultur. Vi har mottatt følgende merknader:

#### Barnerepresentanten, 08.10.09 (uttalelse til et tidlig utkast)

I planforslaget står blant annet følgende om leikeareal: *Kommunen har ytre ønske om at leikearealet legges inntil felles lekeplass sør for området... I planforslaget strekker lek-/oppholdsarealet seg fra inngangspartiet til leilighetene og rundt bygningen på øst-sida....*

Etter å ha studert utsnitt fra situasjonsplan og flyfoto av området mener jeg, som kommunen, at leikearealet bør legges inn til eksisterende leikeplass på nabotomta. Området sør for parkeringsplassen vil på alle måter være mer egnet for små barn enn området bak husene. Der "Stabburet" står kan være en naturlig avgrensning mot grunneiers hage. Forutsetter at størrelsen på det avsatte arealet samsvarer med kravene i kommunens vedtekter.

### **Vurdering:**

#### **Plannavn**

Kommunen har allerede en reguleringsplan benevnt Alvestad.

**Forslag:** Gnr. 275/845 tas inn i plannavnet også i reguleringsbestemmelsene.

## Ny boligbebyggelse

Kommunedelplanen har bl.a. følgende hovedregler ved fortetting:

- Estetisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster og samspillet mellom disse skal inngå i alle fortettingssaker.
- Videre skal fortettingen underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk.

Eksisterende låve vitner om en svunnen tid, og denne foreslås nå erstattet av et nybygg med 4 leiligheter og evt. garasje m.m. for eneboligen. Foreslått nybygg har i volum og arkitektonisk utforming (se foreløpige fasadetegninger) likhetstrekk med både låven og bolighuset. Tunløsningen videreføres også gjennom foreslått organisering av bebyggelsen på tomte. Nabobebyggelsen i nord består også av større leilighetsbygg, men i en litt ”nyere” og mindre detaljrik stil. Det kan stilles spørsmål ved hvorvidt det er en god løsning å erstatte låven med et bygg som i volum og utforming minner om denne, når nybygget bl.a. skal romme leiligheter. Gjeldende plan er uklar mht. vern av eksisterende bebyggelse og kultur har vurdert eksisterende bebyggelse som ikke verneverdig. Foreslått saltak samt gesims- og mønehøyde på hhv. 5,5 og 8 m synes å være i tråd med øvrige byggehøyder i området. I 2003-planen ble leilighetsbebyggelsen nærmest Jamtvegen tillatt med gesims- og mønehøyde på hhv. 6,2 og 8,2 m og øvrig småhusbebyggelse ble tillatt med gesims- og mønehøyde på hhv. 5 og 7,5 m. I fortettingssaker glemmer en ofte å fastsette byggehøyde for eksisterende bebyggelse. Eksisterende bolighus inngår i planen, jfr. tegnforklaring på plankartet.

## Grad av utnyttning

I bestemmelse under bebyggelse og anlegg foreslås det 50 prosent bebygd areal, inkl. parkeringsareal. Parkering for eneboligen kan være aktuelt både innenfor formålene boligbebyggelse og gårds plass, men vi antar at det her siktes til boligformålet, som er det arealet som kan bebygges. Boligformålet anslås til ca. 0,8 dekar. Teoretisk sett finner vi at tillatt bebygd areal inkl. garasje og ytterligere 7 parkeringsplasser á 15 m<sup>2</sup> tilsvarer nedbygging av ca. en tredjedel av tomte. Reguleringsplanen fra 2003 tillot 35 % BYA, det samme gjør kommunedelplanen. Foreslått utnyttingsgrad er i hht. overordnet plan. **Forslag:** Punkt 3.1.3 første setning endres til: ”Maks prosent bebygd areal innenfor område for boligbebyggelse er %-BYA = 50 %.”

## Trafikk, adkomst, parkering, renovasjon

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde, i underkant av 1 km fra Levanger sentrum. Det er ca. 1 km til barne- og ungdomsskolen ved Frol Oppvekstsenter. Skolevegen er omtalt i planbeskrivelsen. Planområdet har adkomst fra Jamtvegen, via privat veg. Fire utleieleiligheter medfører en forholdsvis beskjeden trafikkøkning.

Foreslått parkeringskrav for leilighetene, på min. 1,5 plass pr. boenhet, er i hht. gjeldende vedtekter for vanlig boligbebyggelse. Parkering for disse leilighetene er vist med eget parkeringsformål på plankartet. Da manøvreringsmulighetene på tomte syntes noe knappe ba vi om at mulig snuareal på egen tomt måtte illustreres, se vedlagte situasjonsplan. Denne illustrerer også påkrevde 6 biloppstillingsplasser. Løsningen synes noe anstrengt, og det å snu på gårds plass synes tungvint. Endelig løsning med tilstrekkelig manøvreringsareal på egen grunn forutsettes vist ved byggesøknad.

**Forslag:** Punkt 2.1.1 Utomhusplan endres til: ”Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges ved en situasjonsplan som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering, uteoppholdsareal inkl. evt. støyskjerming.”

**Forslag:** Regulert parkeringsfelt er ikke vist og tas ut av plankartet tegnforklaring.

Generelt: **Forslag:** Nytt punkt 2.1.5 Opparbeidelse av utomhusarealer: *"Parkerings og uteoppholdsarealer skal være opparbeidet i hht. planen før ny bebyggelse tas i bruk."*

Parkeringskravet for eneboligen: Parkeringskravet har falt ut av bestemmelsene. Dette bør være 2 plasser, jfr. gjeldende vedtekt. Denne parkeringen forutsettes dekt innenfor boligformål og/eller gårds plass.

**Forslag:** Nytt punkt 3.1.8 Parkeringskravet for enebolig: *"Enebolig skal ha minst 2 parkeringsplasser inkl. eventuell garasje."*

Renovasjon: I reguleringsplanen fra 2003 er det regulert ca. 30 m<sup>2</sup> oppstillingsareal for renovasjonsbeholdere langs den private vegen. Dette er felles for flere boliger.

### **Uteoppholdsareal inkl. lekeplass**

Ifølge kommunedelplan sentrum skal miljøkvalitet tillegges vekt i fortettingssaker ved å sikre nye grønne områder for opphold og lek. Videre sier kommunens vedtekter til pbl. § 69 nr. 3 følgende om lekeplasser mv. for barn:

*"I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteareal pr. bolig. Innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen skal det sikres areal til småbarnslekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup>, og innenfor en avstand på 250 m skal det sikres areal til kvartalslekeplass på minimum 1,5 dekar."*

Eksisterende lekeplass like syd for planområdet er på ca. 0,5 daa. Denne disponeres/eies av åtte boenheter, men ifølge gjeldende plan skulle den også være felles for boligen innenfor foreliggende planforslag. Lekeplassen kan uansett synes noe knapp i fht. å dekke behovet for 4 nye boenheter. Regulert uteareal like nord for planområdet, tilhører leilighetsbebyggelsen nærmest Jamtvegen.

Tilstrekkelig uteoppholdsareal for eksisterende enebolig anses dekt.

For planlagte 4 nye boenheter bør det sikres minst 200 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteareal. Uteoppholdsareal for de 4 nye leilighetene forslås sikret gjennom foreslått L-formet lekeplass på ca. 190 m<sup>2</sup>. Arealet dekker minstekravet til småbarnslekeplass og vil også fungere som inngangssone og annet uteopphold for boligene. Samlet sett er det litt knapt og den langstrakte formen gir begrensede muligheter for variert lek. Videre bør minst halvparten av utearealet være solbelyst kl. 15.00 ved jevndøgn.

Som nevnt av barnerepresentanten hadde vi helst sett at lekearealet ble lagt inn mot felles lekeplass sør for området, men ifølge planbeskrivelsen ønsker ikke grunneier at dette uteoppholdsarealet får et tilnærmet offentlig preg. Det står videre at foreslått lokalisering vil gi grunneier en mer skjermet privat gårds plass og hage. Vi har forståelse for dette, men planen må også sikre et godt bomiljø for de nye leilighetene. En gradvis fortetting med stadig mindre tomteareal pr. boenhet tilsier økt behov for lekeplasser, og en utvidelse av eksisterende lekeplass kunne vært positivt. Vi har imidlertid forståelse for at uteoppholdsarealet legges i tilknytning til utleieboligenes inngangsparti, som ifølge fasadetegninger planlegges mot nord.

### **Universell utforming**

I plan- og bygningslovens § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. I reguleringsplan kan det gis bestemmelser til

arealformål om krav til kvalitet og utforming som sikrer definerte funksjonskrav bl.a. universell utforming av bygninger, anlegg og utearealer, jfr. § 12-7 nr. 4. Man kan også gi bestemmelser om antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov, jfr. § 12-7 Nr. 5.

Universell utforming er ikke tema i plandokumentene, noe vi antar skyldes at boligene ikke er tiltenkt grupper med spesielle behov. Universell utforming er imidlertid gunstig for alle. Foreløpige fasadetegninger av bygget med utleieleiligheter viser utvendig trappeadkomst til to inngangsdører i andre etasje. Vi tilrår trinnfri adkomst for leilighetene i første etasje, selv om livsløpsstandard kanskje ikke er aktuelt. Utomhusarealene bør også ha en universell utforming.

### **Kulturminner**

Ifølge Riksantikvarens database for kulturminner på internett; Askeladden, er det ikke registrert kulturminner i dette området. Forholdet til evt. fornminner er hensyntatt i bestemmelsen punkt 2.1.3, i tråd med kulturminnelovens meldingsplikt.

I gjeldende reguleringsplankart er eksisterende bebyggelse angitt som bebyggelse som skal bevares, men bebyggelsen er ikke regulert som spesialområde bevaring. Eiendommen har ikke sefrak-registrerte bygninger (bygninger fra før 1900). Planforslaget er også forelagt kommunens kulturenhet, som ikke har ansett bebyggelsen som verneverdig. Vern av nyere tids bebyggelse var ikke direkte tema ved forrige planbehandling, selv om det ifølge tegnforklaringen og utformingen av planen var tatt hensyn til at eksisterende bebyggelse kunne bestå/"bevares". I planforslaget forutsettes det at eksisterende uthus fjernes og at øvrig bebyggelse (bolig og stabbur) "inngår i planen" uten spesielt vern.

### **Støy**

Gjeldende reguleringsplan fra 2003 viste behov for støyskjerming av boliger og uteoppholdsareal nærmest Jamtvegen. Utforming av støyskjermingen var fastsatt i bestemmelsene og vist på plankartet. Carport og skjerm mellom carport og bolig skulle skjerme for støy på uteplass.

Foreslått lekeplass for nye leiligheter har en avstand på minst 30 m til Jamtvegen. Evt. skjerming av uteoppholdsarealet mot trafikkstøy og innsyn er nevnt i planbeskrivelsen, men ikke i bestemmelsene. Det synes noe uklart om det er behov for støyskjerming, og dette forutsettes derfor vurdert i fhm. byggesøknad. Evt. støyskjerm kan gi dårligere solforhold på nabotomter. Støyforhold innendørs anses ivaretatt gjennom TEK.

**Forslag:** Nytt punkt 2.1.6 Støyskjerming: *"Lekeplassen skal tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA, jfr. retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442. Evt. nødvendig støyskjerming skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk."*

### **Samfunnssikkerhet og beredskap**

Vi kan ikke se at planområdet er spesielt viktig i fht. biologisk mangfold. Ifølge kvartærgeologisk kart ligger planområdet på en hav- og fjordavsetning med sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Like syd for tomta ligger et belte med en marin strandavsetning med sammenhengende dekke. Dette beltet berører et fareområde med kvikkleire som ligger mindre enn 100 m syd for planområdet. Store deler av fareområdet er bebygd og mesteparten ligger i skråningen ned mot Levangerelva. Ifølge planbeskrivelsen er planen vurdert opp mot DSBs

”Samfunnssikkerhet i planprosessen”, uten merknader. Videre skal NVE ha vurdert risikoen, og funnet at dette ikke medfører noen fare. Vi antar derfor at gjennomføring av planen ikke vil innebære noen fare for å utløse skred i kvikkleireområdet.

### **Annet**

Ifølge Planstyring as motsetter ikke grunneier seg vårt forslag til justeringer av planen, men de ønsker å avvente videre bearbeiding til Plan- og utviklingskomiteen har behandlet planforslaget. Vi minner samtidig om at den tidsmessige rettsvirkning av evt. reguleringsvedtak går fram av plan- og bygningslovens § 12-4 femte ledd.

### **Konklusjon**

Foreslått parkerings- og manøvreringsmuligheter på egen tomt for de 4 utleieleilighetene synes noe anstrengt. Leilighetenes uteoppholdsareal synes ikke direkte ideelt. Vi finner likevel at planforslaget, med justeringer som foreslått i saken, kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

**FO 7/10 Interpellasjon fra Jostein Trøite (SV) - angående kulturhus i Levanger****KULTURHUS I LEVANGER**

Kommunestyret har gjort vedtak om at bygging av kulturhus i kommunal regi ikkje er aktuelt før i 2012. Private aktørar har likevel arbeidd vidare med ulike kulturhusprosjekt utifrå at det vil vera bra for både det lokale kulturlivet og for å gjera kommunen attraktiv for næringsliv og busetting.

Tida fram til 2012 går fort. Dersom kommunen da kan prioritera å bygga, eller på annan måte bidra til eit kulturhus, er det viktig at vi kjem i gang med planlegging snart. Dette kan skje ved at det blir innleia ein dialog med dei aktørane som er igang, og ved at vi får ein gjennomgang om kva det er som er kommunen sitt behov. No sit dei private aktørane og ventar på eit kommunalt initiativ, på den andre sida er det viktig at det frå kommunen si side blir gitt klare signal til mulege private aktørar om kva vi ønsker av utbygging.

**Spørsmål til ordføraren:**

Vil ordføraren be administrasjonen om å få til ein dialog med mulege utbyggarar av kulturhus for å klarlegga ulike alternativ, og for å informera desse om det kommunale behov for kulturhus?

**Forslag:**

Kommunestyret ber om at administrasjonen innleier ein uforpliktig dialog med mulege utbyggarar av eit kulturhus i Levanger.

SV's kommunestyregruppe  
Jostein Trøite

**FO 8/10 Spørsmål fra Karl M. Buchholdt (V) - angående bredbånd**

Levanger Venstre

*Spørsmål til ordføreren i kommunestyrets møte 24. mars***Levanger skal ha full bredbåndsdekning**

Tilgangen til bredbånd er en forutsetning for å kunne fungere i dagens samfunn. Daglige gjøremål som betaling av regninger er en liten del av det hver enkelt er avhengig av bredbånd for å kunne gjøre. For næringsdrivende er bredbånd en forutsetning for å kunne drive sin bedrift, og mange arbeidstagere har arbeidsordninger med hjemmekontor.

I vid forstand handler dette om bolyst og like muligheter for folk som bosetter seg utenfor de sentrale områdene i kommunen. Det er viktig at det ikke er forbundet med ulemper å bo på landsbygda.

I forbindelse med budsjettet for 2010 fremmet Venstre forslag om at kommunen skulle få på plass en utredning om full bredbåndsdekning i kommunen. Utredningen skulle inneholde en oversikt over områder i Levanger som ikke har bredbånd i dag, kostnader og eventuell kommunal egenandel og tilskudd fra andre. Forslaget ble enstemmig vedtatt av kommunestyret.

Venstre vil sikre full utbygging av bredbånd i Levanger, fortrinnsvis med fiber. Full bredbåndsdekning vil gi Levanger kommune et fortrinn som kommuner som ikke har satset på bredbånd, mangler.

**Spørsmål til ordføreren:**

1. Når er utredningen om full bredbåndsdekning i Levanger på plass og hvor langt har kommunen kommet med arbeidet?
2. Hvilke områder vet vi med sikkerhet mangler bredbånd per dags dato?
3. Har kommunen oversikt over hvilke støtteordninger fra stat og fylke som er gjeldende for utbygging av bredbånd i kommunen?

Karl M. Buchholdt  
Levanger Venstre

**FO 9/10 Spørsmål fra Karl M. Buchholdt (V) - angående kommunens nettside**

Levanger Venstre

*Spørsmål til kommunestyrets møte 24. mars 2010***Informasjon på hjemmesiden**

Levanger kommunes hjemmeside inneholder mye informasjon, men mangler informasjon om viktige enkelttiltak som telefonnummer til brannvesen, politi, brøytevakt, legevakt, vakt for vann og avløp dersom det skulle være behov for slike tjenester utenom ordinær arbeidstid.

Kommunen må informere om slike tiltak på en bedre måte enn i dag. Et godt eksempel er i forhold til brøyting og strøing i helgene. Per dags dato ligger det ingen informasjon om hvor man skal henvende seg om slike forhold utover kommunens eget servicetorg (som er stengt på kvelds- og helgetid) sentralt plassert på kommunens nettside (noe ligger under kontakt oss, men mangler for eksempel nummeret til den kommunale hjemmesykepleien).

Flere kommuner har informasjon om slike tiltak sentralt plassert på sin hjemmeside. Et godt eksempel er Vennesla kommune i Vest-Agder. Her er slike telefonopplysninger sentralt plassert på den kommunale nettsiden.

**Spørsmål til ordføreren:**

Vil ordføreren legge til rette for at ulike nødnummer og vakttelefoner vil bli gjort tilgjengelige og godt synlige på kommunens nettside?

Karl M. Buchholdt  
Levanger Venstre