



Dato: 16.05.2024

## Notat

### Svar på spørsmål fra interessegruppen

I brevet fra interessegruppen for bevaring av skogen i Kjønstadmarka, kommer det flere påstander om at politikerne i denne saken har blitt «*mangelfullt informert, og delvis feilinformert*» i saken om detaljreguleringen av Kjønstadmarka trinn 4. Det stilles også flere konkrete spørsmål knyttet til saken.

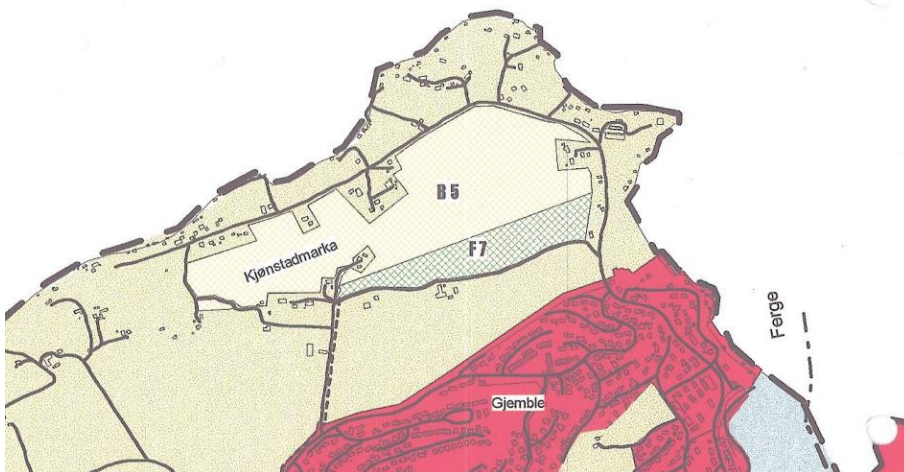
Våre saksfremlegg i saken er skrevet med utgangspunkt i dagens gjeldende regulering, de faglige utredninger som har fulgt saken, og de innspill som har kommet i høringen. Innholdet og problemsstillingene i saken har blitt diskutert i våre saksfremlegg til politisk behandling. Dette gjelder ikke minst skogens betydning i forhold til naturmangfold, friluftsliv og lekeområde for barn. Disse verdiene har så blitt vurdert opp imot å verdien av å fullføre allerede vedtatt utbygging.

Det er viktig å presisere at denne plansaken handler om en detaljering av en allerede vedtatt og godkjent reguleringsplan (områderegulering) fra 2015. Dette reguleringsmessige utgangspunktet har hatt betydning for kommunedirektørens konklusjoner i saken.

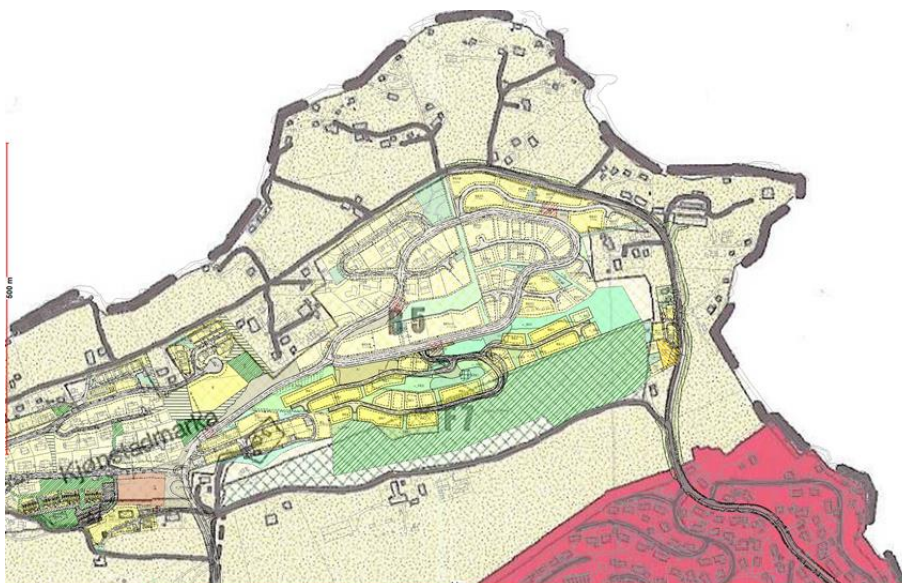
Vi har i dette notatet også valgt å kommentere nærmere om forholdet til krav om konsekvensutredning, da det har kommet flere spørsmål knyttet til dette til administrasjonen.

### Bakgrunn/Reguleringshistorikk

Kommunedirektøren mener at hensynet til forutsigbarhet i arealplanleggingen bør vektas tungt. Terskelen for å gå tilbake på allerede vedtatt regulering skal være høy. Kjønstadmarka har vært planavklart siden kommunedelplanen for Levanger sentrum ble vedtatt av kommunestyret den 27/9 2000. I kommunedelplanen fra 2000 ble førstegang grensen mellom boligbebyggelse og friområde (skogen) satt. Selv om at dette er plan med lavt detaljeringsnivå, er det kun små avvik mellom denne grensen i kommunedelplanen og grensen i detaljreguleringen for Kjønstadmarka 4.

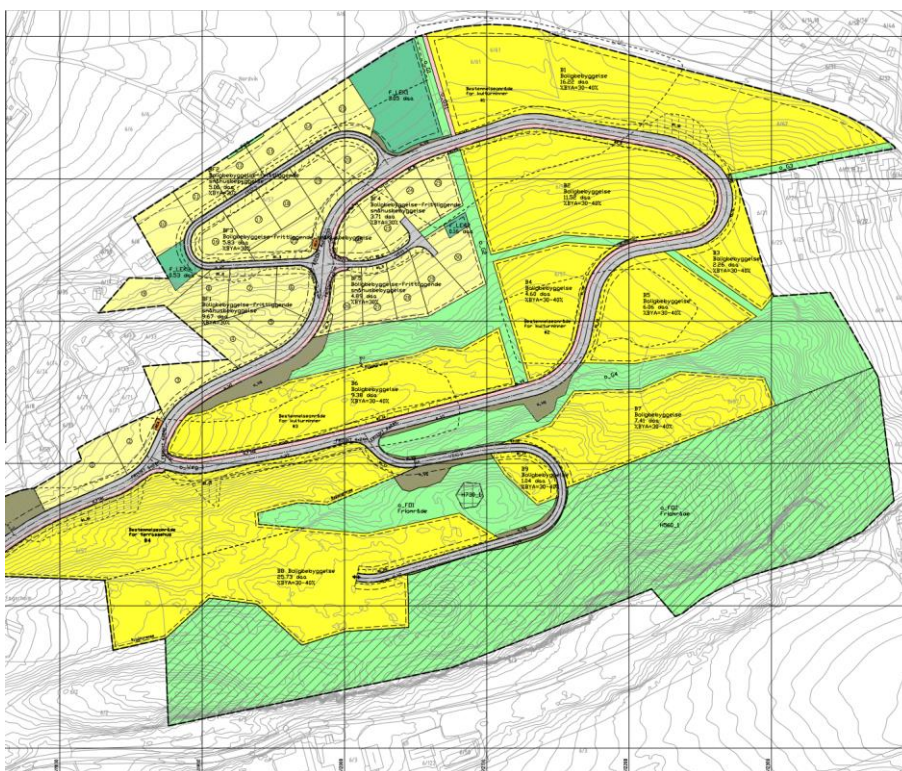


Kommunedelplanen fra 2000



Sammenligning mellom friområdet i kommunedelplanen og boligbebyggelse i detaljreguleringene.

I 2015 vedtok kommunestyret områderegulering for Kjønstadmarka etappe 2. Dette er gjeldende regulering av området i dag, og dermed det reguleringsmessige utgangspunktet for detaljreguleringen av trinn 4. I denne planen var første utbyggingstrinn detaljregulert (trinn 2), mens resten av planområdet ble områderegulert (en mindre detaljert reguleringsform med krav om senere detaljregulering). I plandokumentene fra 2015 står det området er tenkt utbygd i 3 etapper (2, 3 og 4). Gjennom vedtak av denne planen fastsatte kommunestyret en mer detaljert grense mellom natur og bebyggelse enn i kommunedelplanen. Grensen mellom bolig og «natur» i planforslaget til trinn 4 er i samsvar med gjeldende grense i områdereguleringen.



Kjønstadmarka etappe 2 fra 2015

**Svar på de konkrete spørsmålene fra interessegruppen:**

1. Det er et tydelig skille mellom innsigelse og faglige råd. Når det foreligger innsigelse i en plansak fra en regional sektormyndighet med innsigelsesrett, kan ikke kommunestyret fatte et gyldig planvedtak. Det var derfor en forutsetning for at kommunestyret kan egengodkjenne planen, at innsigelsene fra Statsforvalteren ble frafalt før sluttbehandlingen av planen. Faglige råd fra sektormyndigheter hindrer ikke at kommunen kan vedta planen. Disse rådene ble vurdert sammen med de andre innspillene som kom i høringen, og som omhandler samme tema. I den sammenheng vises det til saksfremleggets side 4, hvor hovedpunktene om hvorfor planforslaget er en plan som kommunedirektøren går for, er punktvis oppsummert. Det vises også til kommunedirektørens kommentarer til uttalelsene på side 15 til 18 i saksframlegget.
2. Reguleringshistorikken er vist ovenfor. Områdereguleringen fra 2015 viser at gjenstående utbyggingsområde skulle deles inn i 3 utbyggingstrinn (trinn 2, trinn 3 og trinn 4). Plandokumentene som interessegruppen viser til (og som de vedla brevet) gjelder detaljreguleringen av trinn 3 (vedtatt 2018), altså det andre trinnet av de tre utbyggingstrinnene. Når trinn 3 var detaljregulert gjaldt fortsatt områdereguleringen for det gjenstående området for trinn 4.
3. Kjønstadmarka 4, med foreslåtte tiltak, bygger opp under kommunens mål om å skape variasjon og kvalitet i boligsammensetningen, dette for å være attraktiv og tiltrekke seg nye innbyggere i konkurranse med andre kommuner i regionen.

Det ble i 2022 gjort en omregulering i Kjønstadmarka 3, for å tilpasse typer bolig til markedet, det ble endret fra leiligheter til rekkehus/enebolig i kjede. En utbygging av rekkehus og andre småhus i dette området vil være et godt supplement for de eneboligene som primært finnes i området i dag, og gi et større utvalg av boliger i området for blant annet barnefamilier og mennesker i etableringsfasen.

I Kjønstadmarka 3 er alle eneboligtomter utsolgt, det har vært veldig attraktivt å bosette seg i boligfeltet. Etter omreguleringen i 2022 ble tomtene i Kjønstadmarka 3, regulert til konsentrert småhus bebyggelse mer attraktive for utbyggere, og alle tomtene har nå en signert opsjonsavtaler. Opsjoner er et kjent og velbrukt virkemiddel i eiendomsmarkedet. Det gir utbygger mulighet til å annonsere før tomtene kjøpes, og for kommunen er dette positivt for at tomtene er synlige i markedet. Salget av konsentrert småhus i Kjønstadmarka 3 har vært lav det siste året, dette er som resten av markedet, og gjelder ikke Kjønstadmarka spesielt.

Regnskap og antatt salgsverdi på tomter i Kjønstadmarka 3	
Kostnader i regnskapet pr mai 2024	kr 62 000 000
forventet inntekt fra tomter i Kjønstadmarka 3	kr 44 800 000
<b>Planlagt overført kostnad til Kjønstadmarka 4, for å dekke inn felles infrastruktur</b>	<b>kr 17 200 000</b>

Prisene i byggetrinn 1, 2 og 3 i Kjønstadmarka er fastsatt på bakgrunn av ovennevnte regnestykke. Dersom antallet tomter/boenheter blir redusert ved å ikke bygge ut trinn 4, ville prisen på de første byggetrinnene vært vesentlig høyere. Det er felles infrastruktur som adkomstvei Kjønstadvegen, vann- og avløps anlegg er dimensjonert for det totale ant boenheter, større overvannsløsing lagt

over åker og ned i sjøen på to steder, grunnverv mm. Planlagt overføring til Kjønstadmarka 4 vil da være et tap for kommunene, dersom det ikke bygges ut et byggetrinn 4.

Hva gjelder kostnader og inntjening ved Kjønstadmarka 4, vil dette bli estimering da vi ikke har eksakte tall å basere det på. Det er planlagt totalt ca 70 boenheter

Budsjettering av medgåtte kostnader Kjønstadmarka 4	
Avsatt i budsjettet for 2025-2027 til utbygging av anlegget	kr 32 000 000
Overført fra tidligere utbygginger	kr 17 200 000
<b>Totalt estimert for utbygging av Kjønstadmarka 4</b>	<b>kr 49 200 000</b>

Det er i «Åpent brev til ordfører og kommuneledelse» skrevet at det er 5 eneboligtomter i Kjønstadmarka 4, dette stemmer ikke det er 10 eneboligtomter. Det vil, ihht påslagsmodellen som ble vedtatt i Temaplan kommunal tomteutvikling 22.06.22, mulig å legge fortjeneste på disse 10 tomtene. Denne kan tenkes å ligge på 200 000,- -300 000,- pr tomt pr i dag, men må vurderes opp mot markedet på salgstidspunktet. En eventuell fortjeneste vil da kunne brukes til subsidiering av boligfelt i distriktene. Tomter regulert til konsentrert småhusbebyggelse vil selges til markedspris, så med dette ligger det en ytterligere mulighet til fortjeneste ved Kjønstadmarka 4 utbyggingen.

Dette er selve utbyggingen i Kjønstadmarka 4 og regnskapstall knyttet til denne. **Hvor stor fortjenesten blir for Levanger kommune, med bakgrunn i Kjønstadmarka utbyggingene, vil årene som kommer og antall nye innbyggere vise.**

- Barn og unges representant gav uttalelse til områdereguleringen i 2015. I den planprosessen gjennomførte også barnas representant en kartlegging av bruken av området sammen med skole og barnehager i nærområdet. Gjemble barnehage benyttet området hyppig, i tillegg til barn i nærområdet. I detaljreguleringen av trinn 4 er det ingen vesentlig forskjell mellom bebyggelse og natur i forhold til gjeldende regulering fra 2015. Hensynssone bevaring kulturmiljø er i sin helhet ivarettatt. Detaljreguleringen endrer derfor ikke forutsetningene for barn og unges bruk av naturområdet i forhold til gjeldende regulering fra 2015.
- Kommunedirektøren er godt kjent med verdien av naturmangfoldet i området. Det ble foretatt naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets nye instruks i 2021. Det følger et faglig vurderingsnotat med saken som redegjør for verdiene og hvordan de er hensyntatt i planforslaget. De største verdiene knyttet til botanikk ligger i sør hvor det er regulert til hensynssone bevaring naturmiljø. Notatet inneholder også forslag til avbøtende tiltak for å minske tapet. Her pekes det på viktigheten av å la det stå igjen en buffersone mellom skogsnaturtypene og bebygd areal for å skåne naturen, tilretteleggingstiltak for at rødlistearter skal kunne spre seg og viktigheten av å la det stå igjen øyer av trær innimellom bebyggelsen som kan fungere som skjul for vilt og hekke- og leveområder for fugl.
- I saken er der redegjort for skolekapasiteten på Nesheim skole og Levanger ungdomsskole. Det konkluderes med at ved enkle tiltak kan skolene tilpasse seg en eventuell økning i elevmassen.

Infrastrukturen for myke trafikantgrupper ligger godt til rette her i dag med gang- og sykkelveg langs Nordsivegen inn til sentrum og til skolen på Nesheim som er innenfor gangavstand.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget. I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres

8. Alle møtene i Plan- og utviklingsutvalget og kommunestyret er åpne for tilhørere. Når en plansak som denne er på offentlig høring kan alle som ønsker det komme med sine innspill og synspunkter i saken. Innspillene blir da en del av saksgrunnlaget som går til politisk behandling. De ulike politiske partiene kan selv bestemme hvem de tar imot besøk av.

### **Forholdet til krav om konsekvensutredning**

Det er «Forskrift om konsekvensutredninger» som bestemmer hvilke planer etter plan- og bygningsloven som skal konsekvensutredes etter metodikken som forskriften beskriver. §6 i forskriften beskriver tiltak som alltid skal konsekvensutredes, og §8 beskriver tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få «vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» (vurderes nærmere etter §10).

Tiltakene som omfattes av enten §6 eller §8 er listet opp i vedlegg i forskriften. Vedlegg 1 for tiltak knyttet til §6, og vedlegg 2 for tiltak knyttet til §8.

I forskriften er ny boligbebyggelse kun nevnt i vedlegg 1. Der står det i punkt 25 at «*Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*» alltid skal konsekvensutredes. Detaljreguleringen for Kjønstadmarka trinn 4 vil ikke omfattes av denne bestemmelsen da planlagt boligbebyggelse er i samsvar med dagens overordnede regulering for området.

I vedlegg 2 til forskriften, som omhandler tiltak som skal vurderes nærmere (etter §10), er ikke ny boligbebyggelse et tiltak som er listet opp. Dermed er heller ikke Kjønstadmarka trinn 4 et tiltak som blir omfattet av §8 i forskriften.

Link til forskriften. (Vedlegg 1 og 2 er nederst i forskriften):

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

Peter Ardon  
Kommunedirektør