



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Levanger kommunestyre
Møtested: Kommunestyresalen, Levanger Rådhus
Dato: 25.04.2012
Tid: 17:00 (Dialogseminar fra kl. 12.00-16.00)

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
Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

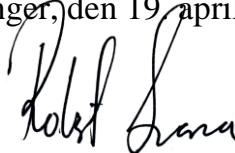
Saksnr	Innhold
PS 20/12	Finansrapport 31.12.11 - Levanger kommune
PS 21/12	Vannanlegg 2003-2011 - Avslutning av regnskap
PS 22/12	1719/315/106 m.fl. - Detaljregulering for Sjøgata 33 C
PS 23/12	1719/315/106 - Utbyggingsavtale Sjøgata 33 C

Orienteringer:

- Ny ytre pilegrimsled v/prost Nils Åge Aune.

I forkant av kommunestyremøtet, fra kl. 12.00, avholdes dialogseminar – [program](#).

Levanger, den 19. april 2012


Robert Svarva
ordfører

Innhold

FINANSRAPPORT 31.12.11 - LEVANGER KOMMUNE	2
VANNANLEGG 2003-2011 - AVSLUTNING AV REGNSKAP	9
1719/315/106 M.FL. - DETALJREGULERING FOR SJØGATA 33 C.....	12
1719/315/106 - UTBYGGINGSAVTALE SJØGATA 33 C	29

OBS!!!!

Saklisten med vedlegg er også tilgjengelig på kommunens hjemmeside:
<http://www.levanger.kommune.no/>



Levanger kommune
Sakspapir

Finansrapport 31.12.11 - Levanger kommune

Saksbehandler: Arnstein Kjeldsen	Arkivref: 2012/2241 - /
E-post: arnstein.kjeldsen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048255	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger formannskap	28.03.2012	36/12
Levanger kommunestyre	25.04.2012	20/12

Saksprotokoll i Levanger formannskap - 28.03.2012

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

Foreløpig finansrapport for 2011 tas til orientering.

Rådmannens forslag til innstilling:

Foreløpig finansrapport for 2011 tas til orientering.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Levanger kommunes finansreglement

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

I tråd med vedtatt finansreglement, (se PS 34/10 Reglement og fullmakt for Levanger Kommunes finansforvaltning), legges med dette fram kommunens foreløpige finansrapport for 2011. Da finansområdet er en del av årsregnskapet, vil den endelige rapporten avlegges som en del av Årsregnskap og Årsrapport for 2011.

Vurdering:

Låneporteføljen

Sammensetning av låneporteføljen.

Samlet lånevolum for Levanger kommune var pr. 31. desember 1.116 millioner kroner.

Långivere er:

Långiver	31.des.11
Kommunalbanken	986
KLP / Kommunekreditt	0
Verdipapirmarkedet	100
Husbanken	30
(tall i mill.)	1 116

Endringer i låneporteføljen/risikoeksponering i 3. tertial.

Det er i desember betalt et avdrag med 39 millioner kroner.

Kommunen har etablert rentesikring for deler av den flytende lånemassen for første del av økonomiplanperioden ved å kjøpe FRA-kontrakter. Det totale omfanget av denne sikringen fremgår av tabellen:

tidspunkt	andel av flytende lån som er sikret med FRA
mar.12	0,68
jun.12	0,60
sep.12	0,60
des.12	0,52
mar.13	0,52
jun.13	0,53
sep.13	0,53
des.13	0,00
mar.14	0,00
jun.14	0,00
sep.14	0,00
des.14	0,00
mar.15	0,00
jun.15	0,00
sep.15	0,00
des.15	0,00
mar.16	0,00
jun.16	0,00
sep.16	0,00
des.16	0,00

Sikringsandelen viser at kommunen er mindre følsom for eventuelle renteendringer som måtte oppstå på kort sikt (2012/13) ved at noe (52-68%) av den flytende lånemassen er sikret med kjøp av FRA's. Sikringsandelen faller ut over i økonomiplanperioden og fra desember 2013 er sikringsandelen null. Herfra og ut vil kommunens renteutgifter være mer utsatt for eventuelle renteendringer.

Løpetid på lånene.

Kommunens lån har lang løpetid og dette samsvarer godt med levetiden på den infrastruktur det er investert i. Lånemassen kommer til forfall slik:

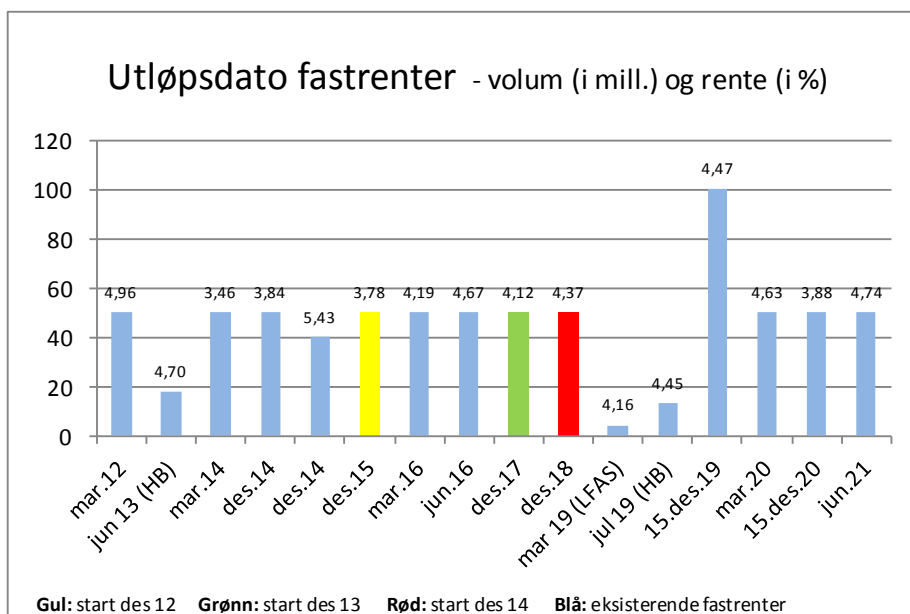
Långiver	saldo 31.12.2011	utløps- dato
Obligasjonslån ff 3/2013	100 000 000	mars 2013
Kommunalbanken	150 000 000	mars 2031
Kommunalbanken	161 000 000	desember 2025
Kommunalbanken	146 326 008	desember 2025
Kommunalbanken	79 615 000	juni 2027
Kommunalbanken	114 091 350	desember 2028
Kommunalbanken (Fritidsparken)	4 900 000	mars 2026
Kommunalbanken	52 700 000	mars 2026
Kommunalbanken	277 079 960	mars 2030
Husbanken	4 675 710	juli 2029
Husbanken	2 681 280	januar 2022
Husbanken	133 200	desember 2024
Husbanken	4 844 832	august 2030
Husbanken	5 000 000	april 2027
Husbanken	3 000 000	juli 2033
Husbanken	5 000 000	desember 2032
Husbanken	4 923 317	juni 2031

Slik det fremgår ovenfor skal det ikke refinansieres lånevolum i 2012. Kommunens vurdering er at refinansieringsrisikoen i låneporteføljen er lav.

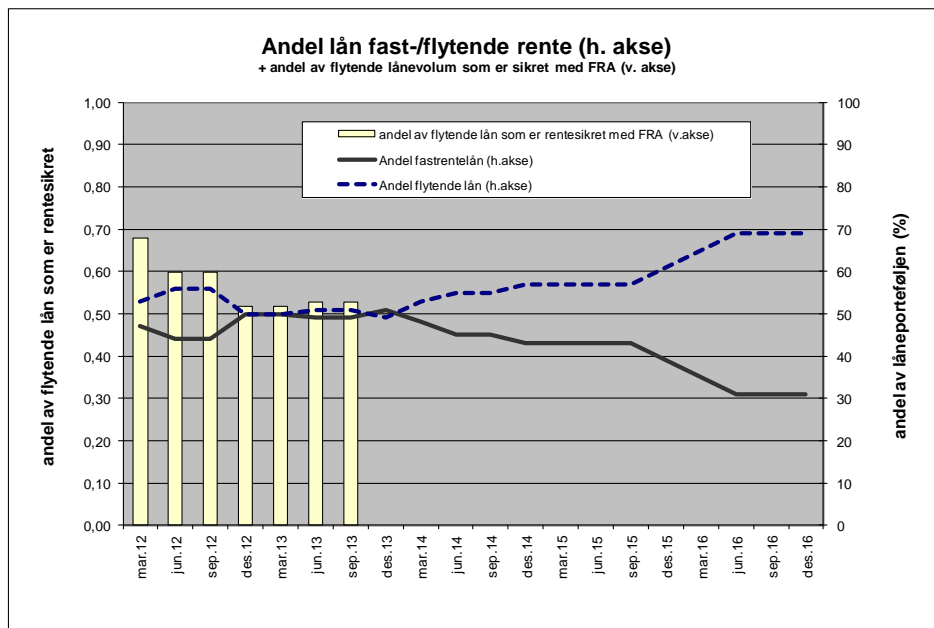
Oppbygging av låneporteføljen.

Levanger kommune sin låneportefølje er bygd opp av lån med flytende rente basert på 3M nibor. Nibor-renten, som ble fastsatt til 2,93% ved renteregulering den 21. desember, tillegges eller fratrekkes en margin etter avtale med långiver. Ved årsskiftet er marginen på lånene i Kommunalbanken, for de fleste av lånene, på pluss 0,10 prosentpoeng og dette er uendret sammenlignet med forrige tertialsifte. Laveste margin på et enkeltlån er minus 0,25 prosentpoeng. Høyeste margin på et enkeltlån er på pluss 0,34 prosentpoeng.

Når det gjelder fastrenter er dette etablert som rentebytteavtaler (renteswapper). Disse er slik at kommunen mottar flytende rente lik 3M nibor fra motparten (banken) og betaler den faste, avtalte renten tilbake (til banken). Dette har gitt kommunen lavere fastrentekostnad også i 2011, sammenlignet med ordinære fastrentelån. Renteswappene har et omfang som gjør at forholdet mellom lån med fast- og flytende rente er 51/49 ved utløpet av året. Fastrentene har ulike lengde og forfaller slik:



Gjennomsnittlig durasjon (varighet) i låneporteføljen er 2,45 år. Kommunens kjøp av FRA-sikring og fastrenteandel er fremskrevet for økonomiplanperioden i grafen under:



Verdi på låneporteføljen og rentesikringer.

Samlet overkurs på renteposisjonene i låneporteføljen er 37 millioner kroner, eller 3,34% ved årsskiftet. Porteføljens rentefølsomhet (sier hva kursendringen blir ved renteendringer) er 2,38%.

Markedet for lån med kommunal risiko.

Prisen (marginen) på lån med kommunal risiko har vært forholdsvis stabil i hele 2011, men det kan synes som om risikoen for økt margin har blitt større mot slutten av året på grunn av generell markedsuro og "Eksportfinanssaken". Uansett er det fortsatt god tilgang til kreditt for låntagere med kommunal risiko.

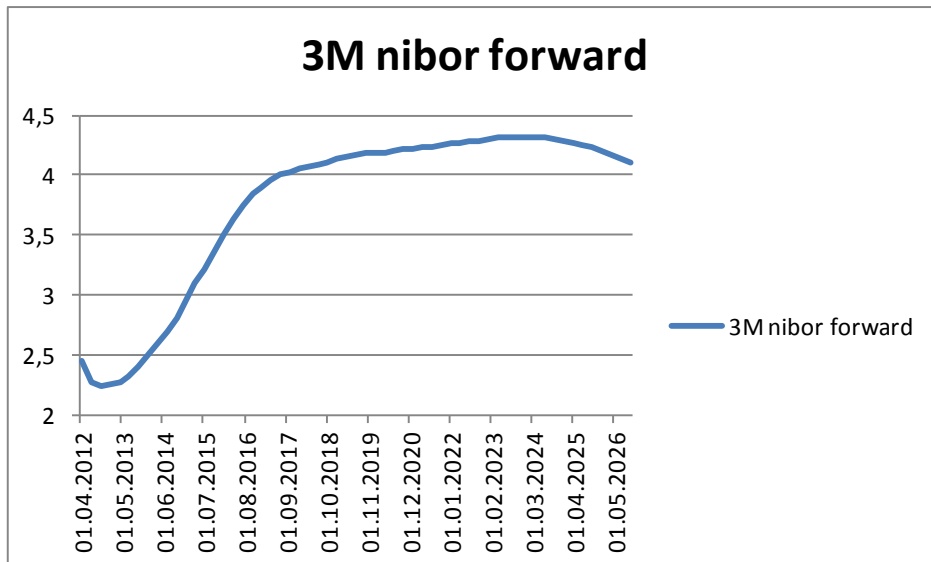
Avvik mellom faktisk forvaltning og krav i finansreglementet.

Ingen bestemmelser i finansreglementer er overtrådt og det har ikke funnet sted avvik fra dette i 2011.

Markedsrenter og egne betingelser.

Gjennomsnittrenten i kommunens låneportefølje er 3,79% ved utløpet av året. Siste halvdel av 2011 har vært urolig i de internasjonale finansmarkedene. Det er særlig gjeldssituasjonen i Europa som har vært førende. Usikkerheten har medført at den økonomiske veksten i flere land har kommet over på negativ side og resesjonsfare truer. På grunn av dette har de lange rentene falt til rekordlave nivåer.

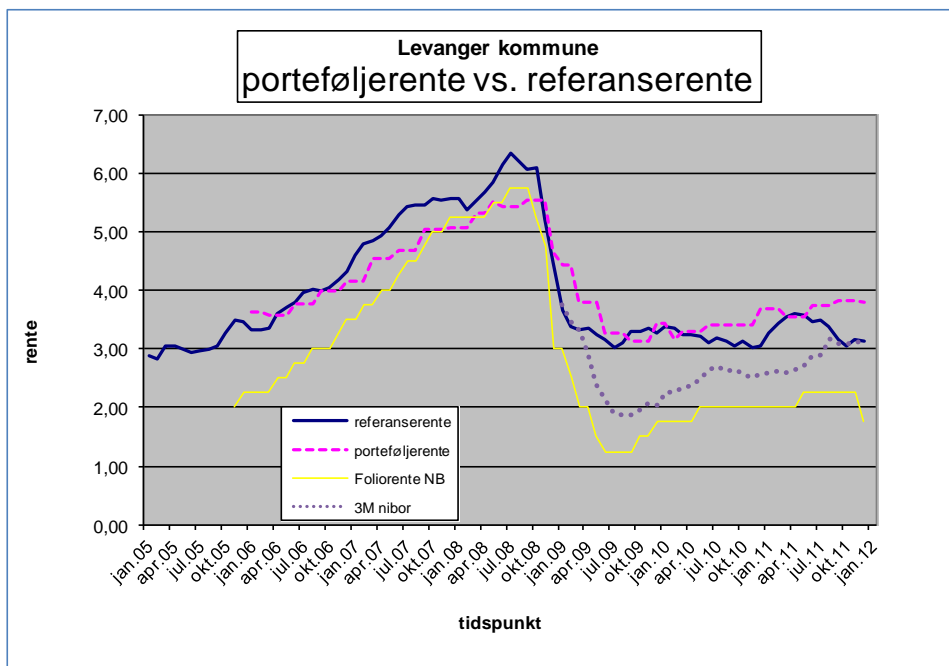
Markedet priser inn at den korte renten i Norge skal falle ytterligere og holde seg lav ganske lenge. Forwardkurven (under) illustrerer dette forholdet. Forwardrenten legges til grunn når kommunens fremtidige renteutgifter på lån med flytende rente skal beregnes:



Forwardkurven viser markedets prising av 3M niborrente på ulike fremtidige tidspunkter.

Sammenligning av renteutgifter (benchmarking).

Levanger kommune benchmarker sin lånerente ved å sammenligne porteføljerenten med en referanserente som er relevant for kommunal risiko. Referanserenten består av 3M nibor (uten margintillegg) og 4-års fastrente (kommunal risiko) med en durasjon på 2,5 år. Norges Bank sin styringsrente (foliorenten) og 3M niborrente fremgår også av grafen:



Referanserenten i 2. halvår 2011 (se grafen) faller som følge av at det kommer stadig lavere verdier inn fra "fastrenteelementet" (som følge av fallende nivå på fastrenter), mens porteføljerenten beholder sin historiske inngangsverdi på fastrente. I tillegg hadde ikke niborrenten falt særlig da kommunens flytende lån fikk ny rente for 3 måneder den 21. desember. Det oppstår på denne bakgrunn et gap mellom porteføljerenten og referanserenten i 2. halvår 2011.

Vurdering og håndtering av finansiell risiko

Levanger kommune vurderer fortløpende sin finansielle risiko i låneporteføljen. Kredittrisikoen (motpartsrisiko) er ved årsskiftet vurdert som god, ved at Nordea, Sparebanken Midt-Norge, DnB og Fokus Bank er motparter i renteswapper og FRA-kontrakter. Renterisikoen (med en durasjon på 2,45 år og en fastrenteandel på 51%) er vurdert som akseptabel og ønsket. Likviditetsrisikoen i kommunens renteeksponering anses som god ved at det kontinuerlig har vært stilt priser fra våre motparter i renteswapper og FRA's - også i de mest krisepregede tidspunkter i høst. Kommunen har ingen valutaeksponering. Usystematisk risiko i renteeksponering anses som meget lav, mens den systematiske risikoen anses som ønsket - her verdsettes kommunens renteeksponering (renteswapper og FRA's) ut fra gjeldende rentesetting i markedet.

Stresstest.

Kommunen kjører stresstest på sin låneportefølje ved å simulere en parallell renteoppgang på 2 prosentpoeng over hele rentekurven. Det understrekes at dette er en kraftig rentebevegelse, særlig på lange renter. En renteoppgang vil medføre **økte rentekostnader** og **positiv kursendring** på fastrenteposisjonene (fastrentene vil fremstå som lave etter en renteoppgang):

Stresstest låneportefølje - Levanger kommune

Simulert renteøkning på 2 prosentpoeng parallellt over hele rentekurven

Kursendring ved renteendring:

	Balanse %	Balanse MNOK	Rente-endring	Følsomhet	Beregnet verdiendring
Gjeld med flytende rente	49 %	547	0,01 %	0,19	0,01
Gjeld med fast rente	51 %	569	0,01 %	4,46	0,25
Finanspassiva	100 %	1116			0,26

Verdiendring ved parallell endring i rentekurven på 0,01 prosentpoeng:

ca. **0,26 millioner kroner.**

Renteøkning (parallell over hele rentekurven):	2,00 %
Porteføljevolum (mill. kroner)	1 116
Kursendring (positiv verdiøkning) låneportefølje (mindre enn):	52,83 (mill. kroner)

Endring renteutgifter:

	2012	2013	2014	2015	2016
"stressprognose" renteutgifter	44 924 828	50 988 183	58 720 937	61 033 728	65 695 956
Differanse ift. ordinær prognose	3 263 951	7 652 909	13 175 379	13 804 646	16 221 723

Oversikten viser at renteposisjonene vil ha en positiv verdi-/kursendring på (mindre enn) 52 millioner kroner dersom hele rentekurven stiger med 2 prosentpoeng.

Samtidig vil renteutgiftene øke. For 2012 vil ikke en øyeblikkelig renteøkning få så stort utslag da lån med flytende rente til en viss grad er sikret med FRA's. Lenger ut i økonomiplanperioden (fra 2014) vil virkningen av den simulerte renteoppgangen bli større. Dette skyldes at kommunen her har lavere (fallende til null fra desember 2013) sikringsandel på den flytende delen av låneporteføljen og at fastrenteandelen faller mot slutten av perioden.

Forvaltning av overskuddslikviditet

Etter en anbudsrunde ble det skifte av hovedbankforbindelse fra Sparebanken Midt-Norge til Fokus Bank, med virkning fra 1.3.2012. Fokus hadde totalt sett det beste tilbudet, og det var hard og jevn konkurranse om oppdraget. De to viktigste elementene i tilbudet var innskuddsrente og tilbudet på kommunens totale transaksjonskostnader. Den avtalte innskuddsrente er avtalt med basis i Nibor 3-måneders rente pluss en fast margin på vel ett prosentpoeng.

Finansreglementer hjemler plasseringer i obligasjons- og sertifikatmarkedet, men med den uro og usikkerhet, samt små tilleggsmarginer, har kommunen ikke valgt å plassere ledige driftsmidler i disse markeder.

P.t. er hele den kommunale likviditetsbeholdning plassert på rentebærende innskuddskonti, i all vesentlighet hos kommunens hovedbankforbindelse og i all hovedsak til flytende rente pluss en avtalt margin. En relativt liten del av den ledige likviditeten er plassert til fast rente fram til august 2012. Kommunen har ikke midler som er klassifisert som langsiktige finansielle aktiva. Ingen bestemmelser i finansreglementer er overtrådt og det har ikke funnet sted avvik fra dette.

Nøkkeltallsrapport låneporteføljen

Levanger kommune

jfr. "Forskrift om kommuners og fylkeskommuners finansforvaltning" - trådte i kraft 1. juli 2010.

Rapport "Nå" :	IMM desember 2011
Rapport "Førrige" :	IMM september 2011

Sammensetning av passiva:	Nå	Førrige		Krav/limit
Andel lån med fast rente:	51 %	50 %	Miksimum	80 %
Andel lån med flytende rente:	49 %	50 %	Maksimum	80 %
herav rentesikret for 2012	60 %	25 %		
herav rentesikret for 2013	46 %	0 %		
Gjennomsnittlig durasjon (år)	2,45	2,45	Min.-/makskrav:	0-4 år
Rentefølsomhet (%)	2,38	2,37		
Utløpsår lengste rentebinding	2021	2021	Maksgrense	
Andel største enkeltlån i porteføljen:	24 %	24 %	Maksimalgrense:	35 %
Gjennomsnittlig porteføljerente:	3,79 %	3,81 %		
Anslag renteutgift 2012 (mill. kroner)	41,42	43,05	Budsj. renteutg.	
Innløsningsverdi passiva (i prosent). Negativ verdi kommer i tillegg til pari kurs, mens positiv verdi kommer til fradrag til pari kurs.	-3,35 %	-2,37		
Innløsningsverdi passiva (i mill kroner). Negativ verdi kommer i tillegg til pålydende gjeld, mens positiv verdi kommer til fradrag til pålydende gjeld	-37	-27		
Lån som skal refinansieres innen 1 år (andel)	0	0	Maksgrense	40 %

Kommentar til "vesentlige markedsendringer":

Ingen vesentlige endringer i markedet for kommunal kreditt, men tendensen er noe økende marginer på lån. Økte egenkapitalkrav for finansinstitusjoner kan medføre dyrere kreditt (høyere marginer) i 2012.



Levanger kommune

Sakspapir

Vannanlegg 2003-2011 - Avslutning av regnskap

Saksbehandler: Bjørn Sandvik	Arkivref: 2012/1780 - /
E-post: bjorn.sandvik@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74052804	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger formannskap	28.03.2012	35/12
Levanger kommunestyre	25.04.2012	21/12

Saksprotokoll i Levanger formannskap - 28.03.2012

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

1. Regnskapet fra følgende vannanlegg
 - Vannforsyning Åsen (Strømmen vannbehandlingsanlegg)
 - Utskifting av vannkummer
 - Kjønstadmarka 1.etappe
 - Røstahlia trykkøkingsstasjon
 - Erosjonssikring Hoklingen dam
 - Åsen (Torhaugen)
 - Sjøgata 2.etappe
 - Hammerøyvegen
 - Tistelvegen/Konvalvegen
 - Leangen
 - Holsandlia 3.etappe
 - Skånes-Rinnleiret
 - Sjøgrenda
 - Munkeby
 - Hovedplan
 - Rekkverk Hoklingen dam
 - Munkeby trykkøkingsstasjon
 - Holsand-Gråmyra
 - Momarka trykkøkingsstasjon
 - Sørmarka trykkøkingsstasjon
 - Utspylingsledning Skogn

avsluttes med totale utgifter på kr. 19.671.837.

2. Ubrukte midler på kr. 801.311 overføres til nytt prosjekt: Lekkasjesøk med rehabilitering av vannledninger.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Regnskapet fra følgende vannanlegg

- Vannforsyning Åsen (Strømmen vannbehandlingsanlegg)
- Utskifting av vannkummer
- Kjønstadmarka 1.etappe
- Røstallia trykkøkningstasjon
- Erosjonssikring Hoklingen dam
- Åsen (Torhaugen)
- Sjøgata 2.etappe
- Hammerøyvegen
- Tistelvegen/Konvalvegen
- Leangen
- Holsandlia 3.etappe
- Skånes-Rinnleiret
- Sjøgrenda
- Munkeby
- Hovedplan
- Rekkverk Hoklingen dam
- Munkeby trykkøkningstasjon
- Holsand-Gråmyra
- Momarka trykkøkningstasjon
- Sørmarka trykkøkningstasjon
- Utspylingsledning Skogn

avsluttes med totale utgifter på kr. 19.671.837.

2. Ubrukte midler på kr. 801.311 overføres til nytt prosjekt: Lekkasjesøk med rehabilitering av vannledninger.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Ingen

Vedlegg:

1 Vannanlegg 2003-2011 – Avslutning av regnskap

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Regnskap for avsluttede vannanlegg oppført på budsjettene 2003-2011 legges fram for avslutning. Dette gjelder følgende anlegg:

- Vannforsyning Åsen (Strømmen vannbehandlingsanlegg)
- Utskifting av vannkummer
- Kjønstadmarka 1.etappe
- Røstallia trykkøkningstasjon
- Erosjonssikring Hoklingen dam
- Åsen (Torhaugen)
- Sjøgata 2.etappe

- Hammerøyvegen
- Tistelvegen/Konvalvegen
- Leangen
- Holsandlia 3. etappe
- Skånes-Rinnleiret
- Sjøgrenda
- Munkeby
- Hovedplan
- Rekkverk Hoklingen dam
- Munkeby trykkøkningsstasjon
- Holsand-Gråmyra
- Momarka trykkøkningsstasjon
- Sørmarka trykkøkningsstasjon
- Utspylingsledning Skogn

Av disse har prosjektene Kjønstadmarka, Åsen (Torhaugen), Sjøgata, Hammerøyvegen, Tistelvegen/Konvalvegen, Holsandlia 3. etappe, Skånes-Rinnleiret og Munkeby også blitt belastet på kloakkbudsjettet. De resterende anlegg er bare belastet investeringsbudsjettet på vann.

Total kostnad for alle prosjektene er kr. 18.871.525,45.

Vurdering:

I vedlegget er vedtatte rammer på prosjektene, finansiering, regnskap og oversikt over overskridelser/til gode vist. Det går fram av regnskapet for alle prosjektene at de samlet kan gjøres opp med et ”overskudd” på kr. 801.311,55.

På prosjektet Røstadlia trykkøkningsstasjon er det brukt bare en tredjedel av bevilgete midler. Dette skyldes at rehabiliteringen av trykkøkningsstasjonen kunne utføres enklere enn først antatt. Prosjektene Holsandlia 3. etappe, Hammerøyvegen og Munkeby viser også store overskudd, men tilsvarende belastninger på kloakkbudsjettet viser tilsvarende underskudd. Holsandlia-Gråmyra viser et stort underskudd, men dette var et prosjekt som viste seg å være vanskeligere og mer ressurskrevende å gjennomføre enn forventet. Ettersom det var en del penger igjen etter erosjonssikringen av Hoklingen dam, ble det tildelt mindre penger til rekkverk samme sted enn det forventede kostnader var. For de andre prosjektene er det små avvik fra kostnadsoverslagene.

De siste par årene er det registrert en markert økning av lekkasjer på ledningsnett. Det er derfor ønskelig at det gjennomføres et større prosjekt på lekkasjesøk og rehabilitering av ledninger med mye lekkasjer. De ubrukte midlene foreslås brukt til et slikt prosjekt.



Levanger kommune

Sakspapir

1719/315/106 m.fl. - Detaljregulering for Sjøgata 33 C

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2011/4383 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: Nina Bakken Bye (H)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	18.04.2012	30/12
Levanger kommunestyre	25.04.2012	22/12

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 18.04.2012

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

Forslag til reguleringsplan datert 25.11.11, sist rev. 22.03.2012, vedtas iht. plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannens forslag til innstilling:

Forslag til reguleringsplan datert 25.11.11, sist rev. 22.03.2012, vedtas iht. plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse sist rev. 22.03.12
- 2 Plankart sist rev. 22.03.12
- 3 Reguleringsbestemmelser sist rev. 22.03.12
- 4 Tegninger skisseprosjekt 03.03.12
- 5 ROS-analyse 25.11.2011, rev. 22.03.12
- 6 Detaljregulering sammenstilt med områderegulering

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Områdereguleringsplan for Levanger havn, vedtatt 25.05.2011
- Konsekvensutredning Levanger havn
- Miljøoppfølgingsprogram 12.10.2010
- Sakspapir PUK 18.01.12, sak 3/12 (første gangs behandling)
- Utkast til utbyggingsavtale (behandles parallelt)

Saksopplysninger:**Bakgrunn**

Planforslaget er utarbeidet av Trønder-plan as på vegne av Sjøgata 33 C AS. Planforslaget legger til rette for bebyggelse i fire etasjer med forretning/kontor/bolig og med tilhørende parkering i bebyggelsen (første etasje). Planen viser også areal for avløpspumpestasjon, parkanlegg, friområde, trafikkområder omkring bebyggelsen samt kai og småbåthavn. Det planlegges 15 leiligheter. Se vedlagte planbeskrivelse for nærmere informasjon.

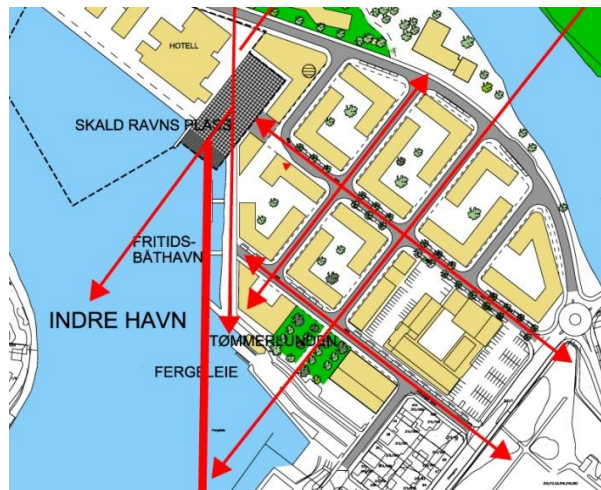
Forholdet til overordna plan (områderegulering)

Føringer for arealbruken er gitt i områdeplan for Levanger havn, vedtatt 25.05.11. Planforslaget er en detaljregulering av bl.a. felt B/F/K-01 i områdeplanen.

Avgrensningen er i grove trekk fulgt, men planforslaget omfatter noe mer av Tømmerlunden enn forutsatt i områdeplanen. Dette for å få til en hensiktsmessig offentlig parkeringsplass. (Østlig del av Tømmerlunden skal inngå i detaljregulering av nabofelt). Andre avvik fra områdeplanen er nærmere omtalt i saken.

Vedlegg 6 viser sammenhengen mellom områdeplan og foreslått detaljregulering.

Illustrasjonen til høyre, fra områdeplanens planbeskrivelse, viser framtidige siktlinjer. Fire siktlinjer berører aktuell detaljregulering.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Det er gjennomført konsekvensutredning i forbindelse med områdeplanen.

Detaljreguleringen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning.

Forholdet til forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre

Områdeplanen har ingen begrensning ift. kjøpesentre, men angir heller ikke at forretning kan omfatte kjøpesentre. I kommunens sentrumsavgrensning har planområdet status som et avlastningsområde innenfor sentrum, men rådmannen ser på havneutbyggingen som en naturlig byutvikling tett opptil dagens bykjerne.

I forslag til bestemmelser er mulighet for forretning begrenset til 1. og 2. etasje, men begge etasjene tenkes også benyttet til andre formål. Det er opplyst at det planlegges 245 m² forretning av type postordresalg. Krav til parkering vil sannsynligvis begrense omfanget. Kjøpesenterstoppen anses følgelig lite relevant i denne saken.

Planområdet

Planområdet er på 5203 m² og ligger i Levanger sentrum, mellom fergeleiet og Gunnlaug Ormstunges gate. I øst omfatter planforslaget småbåthavn i Sundet og i vest

avgrenses planen omtrent midt i eksisterende parkeringsplass. Planområdet omfatter bl.a. Sjøgata 33 C (nåværende tomt til Nærengros ved fergeleiet).

Planstatus

Planområdet omfattes av kommunedelplan "Sundet - havna", vedtatt 14.05.03. Føringerne for planområdet er imidlertid mer detaljert fastlagt i senere områderegulering. Planområdet omfattes altså av områderegulering for Levanger Havn, vedtatt 25.05.11.

Områdereguleringen er i grove trekk fulgt opp i foreslått detaljregulering, men noen forhold har vist seg vanskelig å følge opp. Avvikene er omtalt under aktuelle tema.

Ifølge områdereguleringen skal det gjøres rede for grunnforhold med evt. forurensninger eller radon, materialbruk i bygninger og utomhusanlegg inkl. evt. kaifronter, strømforsyning, energiløsninger, avfallshåndtering, geotekniske forhold, evt. støyskjermingstiltak, universell utforming, sikkerhet sjøtomter, sjøsikkerhet, masseoppfylling/terrengnivå (inkludert evt. motfyllinger i sjø), vann- og avløpsforhold. Dokumentasjon på at støykravene i § 3.3 overholdes skal vedlegges detaljreguleringen.

Planforslaget

Generelt

Foreslåtte reguleringsformål går fram av plandokumentene. Hovedintensjonen er å legge til rette for bebyggelse i 4 etasjer med bolig, forretning, kontor og parkering.

Områdeplanens mulighet for tjenesteyting og bevertning er ikke videreført.

I områdeplanen har Tømmerlunden formålet gatetun (offentlig). Dette arealet foreslås nå detaljregulert til offentlige formål som park, felt for eksisterende avløpspumpestasjon, parkeringsplass, veg og gang- og sykkelveg. Formålene anses å følge opp områdeplanen.

Områdeplanens bestemmelse om at det skal anlegges stier inne på området som letter beboernes, arbeidstageres og besøkendes tilgang til sjøen og grønnstruktur er ikke videreført i bestemmelsene, men planen viser flere relevante gangforbindelser.

Bebyggelsen

Se planbeskrivelse og illustrasjoner for utfyllende informasjon om planlagt utbygging.

Ved offentlig ettersyn var det foreslått maks gesims 12,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, som forutsatt i områdeplanen. Etter høring er gesimshøyden i stedet angitt med kotehøyde, og det er tatt hensyn til at bebyggelsen (golvnivå i første etasje) kan ligge 20 cm lavere enn antatt ved offentlig ettersyn. Maksimal gesimshøyde er satt til kote +16,50. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Områdeplanen åpner for at det i detaljregulering kan fastsettes større byggehøyde for trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner. Etter høring er det tatt med at takoppløft over personheis kan tillates inntil kote +17,00. Ved høring var trapperom i vedlagte illustrasjonsprosjekt litt høyere enn resten av bygget.

Områdeplanens bestemmelse om at høyden er satt for å kunne realisere den inntrukne 4. etasje og opprettholde den gjennomgående siktlinjen fra Gunnlaug Ormstunges gate og

opp gjennom Sundet, er fulgt opp ved siste revisjon av bestemmelsenes § 3-1. Når det gjelder siktlinjer (se illustrasjon tidligere i saken) er det i planbeskrivelsen sagt at: Planlagt gate nord/øst for prosjektet vil få utsikt til Levanger-sundet i et hull (åpning) tvers gjennom bygningen i en høyde/bredde lik ca. 6 x 10 m. Foreløpige illustrasjoner viser at store deler av 4. etasje er inntrukket ift. underliggende etasje. Siktåpning og inntrekking av 4. etasje (mot vest og mot fergeleiet), er tatt med i bestemmelsenes § 3-1.

Områdeplanens bestemmelse om minste gesims på 6 m er ikke videreført. Mulighet for fire etasjer i stedet for tre ble for øvrig endret i områdeplanen etter ønske fra utbygger/grunneier.

I form ligner omriss av planlagt bebyggelse områdeplanens veiledende omriss, men gårdsrom/-plass i nord har blitt noe mindre. Bebyggelsen har fortsatt noe karrépreg, som forutsatt i områdeplanen. Planforslaget avviker noe fra områdeplanen mht. formålsbegrensning, byggegrenser og planlagt omriss.

Det planlegges 15 leiligheter. Formål for hver etasje er angitt i bestemmelsenes § 3-1. Første etasje kan benyttes til parkering, boder, tekniske rom og forretning/kontor. 2. etasje kan benyttes til boliger og forretning/kontor. 3. og 4. etasje kan benyttes til boliger. Områdeplanens bestemmelse om at det ikke tillates boliger i 1. etg. er dermed ivaretatt.

Områdeplanens bestemmelse om at det ikke tillates bakkeparkering er fulgt opp. Det er forutsatt parkering i bebyggelsen og det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen.

Områdeplanens bestemmelse om at minst 25 % av bebyggelsens bruksareal skal være kontor og forretning videreføres ikke. Andelen vil sannsynligvis ligge noe i underkant. Ifølge planbeskrivelsen planlegges det 245 m² forretning/kontor.

Områdeplanens bestemmelse om at arealer i 1. etasje i størst mulig grad skal nyttes til virksomheter som er publikumsorientert videreføres ikke. Planlagt forretning av type postordresalg er ikke publikumsorientert, heller ikke privat parkering. Utbyggingen er relativt begrenset, bakkeparkering er ikke tillatt og p-kjeller eller frikjøp antas uaktuelt. Rådmannen har følgelig forståelse for at parkering i første etasje begrenser mulighetene for forretning/kontor i samme etasje.

Områdeplanens bestemmelse om at fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau er ikke videreført i bestemmelsene. Her planlegges det hovedsakelig parkering i første etasje. Dvs. at andre forhold vektlegges.

Estetikk

Bestemmelser fra områdeplanen er videreført. Etter høring er også bestemmelsen om at bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv og materialbruk videreført. I planbeskrivelsen er det gjort rede for materialbruk, men dette er ikke juridisk bindende.

Grad av utnytting

Det bebyggbare området er i detaljreguleringen begrenset i forhold til i områdeplanen, og prosentandelen som kan bebygges er oppjustert. Det bebyggbare området er imidlertid noe utvidet i øst og vest. Dette gjelder detaljer/utbygg for planlagt bebyggelse.

Det foreslås %-BYA = 100 % av bebyggbart formål på ca. 1210 m².

Områdeplanen angir minimum og maks %-BYA på hhv. 40 og 70 % av et formålet på ca. 1480 m², som også omfattet det arealet som nå foreslås detaljregulert til gårds plass og plass for renovasjon. Ifølge områdeplanen kan 592 til 1036 m² bebygges.

Ca. 174 m² mer bebyggbart areal kan aksepteres, forutsatt at det ikke går vesentlig utover tilliggende områder eller andre forhold. Parken i øst blir noe mindre.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Det foreslås hovedadkomst fra Gunnlaug Ormstunges gate, men med mulighet for varelevering via gang- og sykkelveg på motsatt side av bygget.

Plankartet viser 4 avkjørselspiler. En gjelder for varetransport og transport av forflytningshemmede til gårds plass. Den i sør gjelder varetransport til forretning/kontor. De to siste gjelder adkomst til garasjeanlegg i 1.etasje.

I tillegg vil offentlig parkeringsplass få adkomst fra Gunnlaug Ormstunges gate.

Forholdene for myke trafikanter anses gode, med fortau langs Gunnlaug Ormstunges gate og gang- og sykkelveg langs Sundet (rundt bygning). Det er gjort endringer i bestemmelsenes § 4-1, for å bedre frisikt i avkjørsler. Park 1 og parkeringsplass gir mulighet for å krysse planområdet nord-sør. Varelevering med adkomst via gang- og sykkelveg er ikke ideelt, men trafikkomfanget antas å bli lite.

Gang- og sykkelveg 1 (nærmest Sundet) avviker noe fra områdeplanen i bredde og retning, men den flukter med planlagte videreføringer. Fortauet langs Gunnlaug Ormstunges gate får også ett litt smalere parti.

Gjennom formålene Parkering/GS2 og Gang- og sykkelveg 1 er det lagt til rette for to siktlinjer gjennom planområdet.

Områdeplanens bestemmelse om at alle tilliggende veger til et kvartal skal være ferdigstilt før området bebygges anses videreført i bestemmelsenes § 7. Veg 1 (Gunnlaug Ormstunges gate) er ikke nevnt, da dette er eksisterende gate.

Kai

Kaiformål med tilhørende bestemmelse er iht. områdeplan, bortsett fra at det nå ikke framgår at anlegget skal inngå i utomhusplaner for tilliggende kvartaler. Etter høring er midlertidig opparbeiding som friområde angitt i bestemmelsenes § 7, jf. utbyggingsavtalens omtale av areal mot småbåthavn.

Parkering

Boligparkering:

Foreslått minstekrav (0,75 plass pr. boenhet + 0,5 pr. hybel) er iht. områdeplanen.

Parkering for forretning/kontor:

Det foreslås en reduksjon ift. områdeplanen - 1 plass pr. 65 m² BRA i stedet for pr. 50 m² BRA. Dette begrunnes med at forretningsvirksomhet av type postordresalg eller lignende medfører et lavere parkeringsbehov enn ordinær forretningsvirksomhet.

Bestemmelsene angir at forretning i tillegg skal ha lasteareal for vare- og lastebiler. Skjerming av varelevering skal vises i utomhusplan.

Planlagte parkeringsplasser innomhus

Det planlegges 16 parkeringsplasser i 1. etasje, hvorav 5 er HC-parkering. 12 av disse plassene er tiltenkt de 15 leilighetene. Dette gir 0,8 parkeringsfelt pr. boenhet. De resterende 4 parkeringsplassene er tiltenkt kontor/forretning. Dette gir ca. 1 p-plass pr. 61,25 m² BRA.

Offentlig parkering i Tømmerlunden

Områdeplanens regulering av Tømmerlunden til gatetun forutsetter færre parkeringsplasser. I detaljreguleringen er deler av gatetunet foreslått som parkeringsplass. Planforslaget viser 14 plasser, hvorav en (ca. 7 %) HC-plass. Hvis en ser områderegulering og foreslått detaljregulering i sammenheng (se vedlegg 5), vil framtidig siktlinje ikke bli helt ideell, men inntil videre er denne blokkert av eksisterende bebyggelse. Planløsningen kan endres i forbindelse med detaljregulering av nabokvartal KBA-1.

HC-parkering

Minstekravet i bestemmelsene (5 %) er tilfredsstillende.

Sykkelparkering skal ifølge bestemmelsene avsettes på gårdsplass.

Lek og uteopphold

Ifølge forslag til bestemmelser skal det avsettes 25 m² felles eller offentlig uteoppholdsareal pr. leilighet. Dette er iht. områdeplanen, som for øvrig her tillater at deler av uteoppholdsareal blir dekket av parker innenfor reguleringsplanen.

For 15 boenheter vil det være krav om minst 375 m² uteoppholdsareal.

I planforslaget er det forutsatt at dette dekkes i offentlig og privat/felles parkanlegg rundt bygning. Park 1 (offentlig) og park 2 og 3 (privat/felles) omfatter til sammen vel 1 mål, men ikke alt er like egnet til opphold.

Det er for øvrig foreslått mer parkareal enn forutsatt i områdeplanen. Dette gjelder privat park 2 og 3. Dette er areal mellom bygget og offentlig gang- og sykkelveg.

Ifølge planbeskrivelsen vil parkområdet rundt bygning bli benyttet og tilrettelagt som uteoppholdsarealer. Området vil bli utformet med vegetasjon, en betydelig andel belegningsstein, belysning, benker, lekeapparat og annet utstyr.

Park 1 ”Tømmerlunden” skal være for allmennheten, men også dekke planlagte boligens behov for uteopphold. Det kan bli en utfordring å løse dette uten å privatisere plassen. Detaljert løsning skal gå fram av utomhusplan som vedlegges bygge-/rammesøknad.

Ifølge områdeplanen skal uteareal for lek og opphold for barn og unge, ferdigstilles samtidig med boligene det skal betjene. Dette er delvis hensyntatt i detaljreguleringen, da det foreslås ferdigstilling fire måneder senere.

Grønnstruktur (friområde og parker)

Parkområdene (Park 1, 2 og 3) er omtalt ovenfor. Foreslåtte bestemmelser er en utdyping av områdeplanens bestemmelser for gatetunet Tømmerlundan. Detaljert utforming med vegetasjon, belysning og sittemuligheter skal vises i utomhusplan.

Friområdet ligger ned mot Sundet og småbåthavna. Formål og bestemmelser er iht. områdeplanen.

Småbåthavn (anlegg i sjø)

Formål og bestemmelser er iht. områdeplanen, men det er spesifisert i bestemmelsene at det tillates flytebrygge med tilhørende utstyr. Det er ikke gitt rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse.

Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Se bestemmelsenes § 2-5. I samsvar med områdeplanen er det foreslått at minst 40 % av boligene skal tilfredsstille krav om tilgjengelig boenhet. Minstekravene i TEK 10 vil imidlertid gjelde, og med 4 etasjer vil det være krav om heis. Da øker også tilgjengelighetskravene og det blir krav om universell utforming av utearealene. Videre krever TEK 10 universell utforming av byggverk for publikum og arbeidsbygning.

TEK10 har ikke konkrete krav til HC-parkering, men dette er angitt i planen.

Det kan gis bestemmelser med krav om undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for bl.a. tilgjengelighet for alle, ved gjennomføring av planen. Dette vil gi større fokus på tilgjengelighet og universell utforming. Tiltakshaver bør uansett benytte sjekklister for å sikre at kravene i TEK 10 blir oppfylt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Ifølge planbeskrivelsen er følgende mulige trusler identifisert:

Naturgitte forhold: Ustabil grunn, tidevann/stormflo, flom i Levangerelva og radon.

Infrastruktur: Ulykker med farlig gods og ulykker på sjø.

Grunnforhold:

Planområdet er i plandokumentene vurdert som sikkert mot skredhendelser som involverer kvikkleire, men det må utføres geotekniske vurderinger og evt. supplerende grunnundersøkelser før utbygging. Dette er synliggjort i bestemmelsenes § 3-1.

Trafikk:

Planene vil ikke ha vesentlig innvirkning på trafiksikkerhet og framkommelighet, verken for gående, syklende eller kjørende.

Klima:

Det vil ikke oppstå endringer i lokalklimatiske forhold som følge av planen. Områdeplanens krav til minste kotehøyde +3,8 for golv i første etasje var videreført ved offentlig ettersyn, men har på bakgrunn av tilleggshøring blitt justert ned til kote +3,6. Områdeplanens krav til minste kotehøyde +3,6 for fyllinger er ikke videreført. Det er i stedet sagt at nivå for fyllinger avklares i utomhusplan.

Støy:

Det er ikke foretatt støyberegning eller støymålinger for planområdet. Det foreligger følgelig ingen dokumentasjon på at støykravene vil bli overholdt, slik områdeplanen krever, men det er foreslått bestemmelser som skal sikre tilfredsstillende støynivå.

Det antas for øvrig at støy fra trafikk (vegtrafikk og båttrafikk) er såpass lav at dette ikke vil være til vesentlig sjenanse for de planlagte leilighetene.

Planområdet berøres ikke av Statens vegvesens støysonekartlegging langs Kirkegata.

Kulturminner

Kommunen kjenner ikke til verneverdige kulturminner i området.

Planområdet ligger utenfor foreslått kulturmiljøfredning i Levanger sentrum.

Biologisk mangfold - forholdet til naturmangfoldloven

Sundet er blant annet en svært viktig plass for bl.a. ærfugl. Rådmannen er usikker på hvordan småbåthavn (flytebrygge) og sjøvarmepumpe vil påvirke forholdene i Sundet. Tiltakene ikke er nærmere beskrevet. I forbindelse med forslag til reguleringsplan for hotell og kulturhus i Sundet, foreligger uttalelse fra Landbruk og naturforvaltning (19.10.2009) vedrørende biologisk mangfold. Her nevnes bl.a. feltarbeid i regi av NIVA knyttet til kartlegging av marine naturtyper i kommuner ved Trondheimsfjorden. Vi finner at kartleggingen ikke viser forhold som må hensyntas innenfor aktuell detaljregulering. Planens detaljeringsnivå gjør det vanskelig å vurdere effekter på strømningsforhold i Sundet.

Energiløsninger

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Da det ikke foreligger dokumentasjon som tilsier at kommunen kan fravike tilknytningsplikten, og konsesjonær heller ikke kan love levering av fjernvarme, er områdeplanens bestemmelse videreført.

Det går imidlertid fram av planbeskrivelsen at bygningen planlegges som meget energibesparende med isolasjon i tak og vegger som overgår kravene i TEK 10. Samt at oppvarming skal skje via sjøvarmepumpe og vannbårent varmeanlegg. At dette er en bedre løsning enn fjernvarme må dokumenteres ved bygge-/rammesøknad.

Strømforsyningen skal ifølge områdeplanen redegjøres for i detaljreguleringsplan. Dette er ikke gjort, og det forutsettes følgelig at dette blir innomhus.

Renovasjon

Det er forutsatt underjordisk anlegg (§ 3-4), som forutsatt i områdeplan.

Formålets størrelse synes noe knapt, men med tilliggende gårdsplass burde det være mulig å løse dette. Evt. snumulighet for kranbil er ikke nærmere vurdert. Gunnlaug Ormstunges gate vil bli en blindveg i framtida, men en ny gate er planlagt rett imot aktuell gårdsplassen, se plansammenstilling i vedlegg 5.

Utbyggingsavtale

Ifølge områdeplanen skal det foreligge utbyggingsavtale for bl.a. opparbeidelse av parker og plasser inkl. Tømmerlunden. Offentlig ettersyn av utkast til utbyggingsavtale ble kunngjort den 10.03.12, og høringsfristen var satt til 10.04.12. Tilhørende utbyggingsavtale forutsettes sluttbehandlet i samme PUK-møtet.

Planprosess

Medvirkning

Det ble avholdt forhåndskonferanse/oppstartsmøte den 10. mai 2011.

Igangsetting av planarbeidet ble annonsert i Levangeravisa i april 2011.

Det ble sendt informasjonsbrev til berørte grunneiere og til høringsparter.

Forhåndsuttalelser fra fylkesmannen, fylkeskommunen, NVE, NTNU Vitenskapsmuseet og Bio Varme AS er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

I kommunen er planforslaget forelagt: Kommunalteknikk, Bygg og eiendom, barnerepresentant, kommunelege, helsekoordinator, fagperson for universell utforming samt Brann og redning. Det er kun mottatt en uttalelse:

Barnerepresentanten, 06.12.2011

Viser til planbeskrivelsens pkt 5.4, uteoppholdsarealer/lek i tilknytning til boliger, der det står følgende: *Parkområde rundt bygning vil bli benyttet og tilrettelagt som uteoppholdsarealer.*

For å kunne vurdere dette punktet på en god måte er jeg avhengig av følgende tilleggsopplysninger:

- Størrelsen på området som blir tilrettelagt som uteoppholdsareal.
- Blir området ferdigstilt samtidig som leilighetene?
- Utforming/innhold (eks. sandkasse, leiker, balløkke m.m.).
- Dekker området alene kravet om avsatt areal?

Kommentar:

Uttalelsen er forelagt forslagsstiller. Beskrivelse og bestemmelser ble revidert 16.12.11. Se også vurdering i saken under lek/uteopphold.

Offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring / offentlig ettersyn i samsvar med Plan- og utviklingskomiteen i Levanger sitt vedtak i møte den 18. januar 2012, sak 3/12.

Komiteen vedtok noen endringer av bestemmelsene, og dette ble gjennomført før høring. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 21.01.12 og berørte parter ble tilskrevet med brev av 20.01.2012. Høringsfristen var 3. mars 2012.

Den 17.02.12 ble forslag om 20 cm lavere minimumsnivå for gulv i første etasje sendt på en tillegghøring til NVE og fylkesmannen med samme høringsfrist.

Det er mottatt følgende høringsuttalelser:

01 NVE, 08.02.2012 og 23.02.12

02 Eldres råd i Levanger, 15.02.2012

03 Rådet for likestilling av funksjonshemmede, 16.02.2012

04 Sagas Hall borettslag, 14.02.12

05 Statens vegvesen, 27.02.12

- 06 NTE Nett AS, 05.03.12
- 07 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 03.03.12
- 08 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 28.02.12
- 09 NTNU Vitenskapsmuseet, 06.03.12
- 10 Bio Varme AS, 29.03.12

I det følgende er høringsuttalelsene oppsummert og kommentert:

01 NVE, 08.02.2012 og 23.02.12

Geoteknikk:

I geoteknisk notat fra Rambøll ”Vurdering av skredfare for reguleringsplan” av 17.10 2011 vurderes planområdet som sikkert mot skredhendelser som inkluderer kvikkleire. Det poengteres imidlertid at det er nødvendig med geotekniske vurderinger i forbindelse med selve tiltaket. Dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsenes § 3-1. Dette er positivt men vi vil anbefale at dette punktet flyttes til § 7 Rekkefølgebestemmelser.

Tidevann/Stormflo:

I første brev er NVE positiv til vurderingen i ROS-analysens § 4-2, hvor det var konkludert med at nivå på gulv i 1 etg. skal ikke legges lavere enn 3,8 moh. For å kunne hjemle dette juridisk anbefaler NVE at dette tas inn i bestemmelsene.

I NVEs andre brev, som svar på kommunens tillegghøring 17.02.12, viser NVE til tidligere uttalelse til saken, og skriver følgende:

Av utbyggingstekniske årsaker er det et ønske om å redusere laveste gulvnivå i 1. etg. fra kote 3.8 meter til kote 3,6 meter. I følge kommunen vil en minste høyde på 3,6 meter ligge 12 cm over stipulert 200 års stormflo. Dette nivået vil da ifølge kommunen være 22 cm over 100 års stormflo for 2100. Kommunen har benyttet DSBs veileder - Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging som veileder.

Iht. denne bør det legges til 10 cm for gjentaksintervall på 200 år. Ifølge kommunen innebærer dette at kote +3,6 vil ligge 12 cm over 200 års stormflo for 2100.

Et laveste gulvnivå på kote 3,6 oppfyller etter det vi kan se PBLs § 28-1/TEK 10s § 7-2s krav til sikker byggegrunn. Vi har således ingen innvendinger til en slik kotehøyde. Hvorvidt dette er tilstrekkelig høyde på sikt mht. maksimal stormflo i uvær (bølgeslag) vil være opp til kommunen å vurdere.

Flom:

ROS-analysen konkluderer med at området i liten grad er flomutsatt men at dette imidlertid må tas i betraktning. På hvilken måte en vil forholde seg til dette er ikke utdypet nærmere.

Kommentar:

Bestemmelse om geoteknisk undersøkelse er hjemlet i PBL § 12-7 nr. 12 (krav om undersøkelser), og ikke PBL § 12-7 nr. 10 (rekkefølge). Bestemmelsen kunne evt. vært flyttet til fellesbestemmelsene, men er beholdt under byggeformålet.

Tidevann/stormflo: Bølgepåvirkningen i uvær vil sannsynligvis avta innover i Sundet, og antas å være forholdsvis liten ved aktuelt planområde. Minimum golvnivå for første etasje er i bestemmelsene endret fra kote +3,8 til kote +3,6.

Flom: Sannsynligheten for særlige flomskader er i vedlagte ROS ansett som lav.

02 Eldres råd i Levanger, 15.02.2012

Eldres råd har i møte 8. februar, sak 4/12, gitt følgende høringsuttalelse:

Rådet har gjennomgått planens mange detaljer, og mener den ivaretar det som er av betydning for personer med ulike spesielle behov, bl.a. også eldre.

I Eldres råd ble det uttrykt skepsis til den løsning som er valgt for oppvarming, da denne egentlig baserer seg på kun elektrisk funksjonalitet.

Ut over dette ser ikke rådet behov for endringer og/eller justeringer.

Kommentar:

Når det gjelder oppvarming må utbygger forholde seg til gjeldende lover, forskrifter og bestemmelser i detaljregulering. Reguleringsbestemmelsene forutsetter i utgangspunktet tilknytning til fjernvarme, men høringsuttalelse fra fjernvarmekonsesjonær (Bio Varme) tyder på at utbygger får fritak for dette.

TEK10 § 14-7 Energiforsyning andre ledd sier følgende:

”Bygning over 500 m² oppvarmet BRA skal prosjekteres og utføres slik at minimum 60 % av netto varmebehov kan dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbruker.”

Av veiledningen går det fram at typiske løsninger for å tilfredsstille kravet kan være solfanger, fjernvarme, varmepumpe, pelletskamin, vedovn, biokjel, biogass, bioolje, etc. (I denne detaljreguleringen er mulige løsninger listet i reguleringsbestemmelsene).

Beredskapsmessig kan det trolig ikke kreves løsning som gir mulighet for oppvarming under evt. strømbrydd. Sannsynligvis vil flere av løsningene som oppfyller kravet i TEK10-§ 14-7 trenge elektrisitet for å fungere.

03 Rådet for likestilling av funksjonshemmede, 16.02.2012

Rådet har i møte 07.02.12 gitt følgende høringsuttalelse:

Rådet ønsker å presisere deler av det som står som bestemmelser i detaljreguleringen.

Universell utforming

Bebyggelse og uteområder skal utformes med prinsipp om tilgjengelighet for alle. Minst 40 % av nye boenheter skal tilfredsstille krav om tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan eller plan med heiseadkomst.

Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for Rullestolbrukere og personer med gå-hjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet beleg med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Derfor skal avslutning av fortau mot kjøreareal utformes med kantstein.

Areal mot publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal

og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelse.

For øvrig er vi opptatt av lyssetting, kontraster og farger med tanke på blinde og svaksynte. Antall HC-parkeringer skal minimum tilsvare 5 % av det totale antallet plasser.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

04 Sagas Hall borettslag, 14.02.12

Styret viser til sitt tidligere svar vedrørende begrenset høring for samme sak.

Maks gesimshøyde mot sjøen/Sundet settes til 9,9 m over grunn

Vi er enige med plankonsulent Naarud Stokke Wiig som ikke anbefaler at bebyggelse mot sjøkant bygges høyere en bakenforliggende bebyggelse. Vi peker også på uttalelse fra Nord-Trøndelag fylke vedr. dette punkt. Disse anmerkninger er ikke tatt hensyn til.

Tilbaketrukket 4. etg. / siktlinjer

4. etg. mot øst er ikke inntrukket, men ligger delvis i akse 4.

Siktlinje fra flere leiligheter i Sagas Hall nord / syd i Gunlaug Ormstunges gt. blir derved forskjøvet vesentlig østover. Det er av stor betydning for vårt borettslag at vegg/heissjakt i aksene 4/A/M i 4. etg. blir trukket mot akse 1 (vest), da dette vil utvide vår siktlinje mot Staupshaugen og Sundet som med dette bygget blir sterkt redusert.

Topp heissjakt/trapperom blir høyere en regulert høyde 13,2 m.

Tømmerlunden

Vi går ut fra at parkområdet Tømmerlunden blir planlagt og utbygget av kompetent hagearkitekt og entreprenør, og at den parkmessige behandling blir utført ved fullføring av byggearbeidene.

Kommentar:

Den begrensede høringen borettslaget viser til ble utført ifb. områderegulering av Levanger havn. Høringen gjaldt maks gesimshøyde i felt B/F/K-01 (Sjøgata 33 C). Ved offentlig ettersyn av områdereguleringen i 2010/2011 var gesimshøyden foreslått til 9,9 m, men utbyggers ønske om 12,9 m ble sendt på en begrenset høring.

Områdereguleringen ble vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 25.05.11, sak 25/11. Kommunestyret vedtok følgende endring av planen:

”Bebyggelse/anlegg BF/K-01 tillates en gesimshøyde på 12,5 m for derigjennom å kunne realisere den inntrukne 4. etasje og opprettholde den gjennomgående siktlinjen fra Gunlaug Ormstunges gate og opp gjennom Sundet.”

Kommunen har ikke mottatt klage på kommunestyrets vedtak av områderegulering. I denne detaljreguleringen har rådmannen forholdt seg til kommunestyrets vedtak, og ikke lagt opp til noen ”omkamp” om gesimshøyder. Etter høring av detaljreguleringen er det

likevel foreslått som juridisk bindende at 4. etasje skal være inntrukket mot vest og mot fergeleiet. Dette i samsvar med illustrasjoner.

Aksene som borettslaget viser til, gikk fram av illustrasjonsprosjekt vedlagt offentlig ettersyn. I vedlagte reviderte skisseprosjekt har aksene andre navn.

Det er illustrert at 4. etasje er inntrukket mot øst (mot parken), men rådmannen ser ikke behov for å gjøre dette juridisk bindende for utbyggingen.

Plassering av trapp-/heissjakt er ikke bestemt i detaljreguleringen. Topp heissjakt / trapperom var illustrert høyere enn foreslått maks gesims ved offentlig ettersyn. Utbygger har som følge av dette bedt om større byggehøyde kun for takoppløft over personheis, ikke for trapperommet. Lokalisering av heissjakt ser rådmannen ikke behov for å fastsette i planen.

Med de forutsetninger som er lagt i områderegulering for Levanger havn, kan ikke borettslaget forvente å opprettholde samme utsikt til Staupshaugen og Sundet på sikt.

Tømmerlunden: Parkområde 1 og parkeringsplass skal opparbeides iht. detaljregulering og utbyggingsavtale. Nærmere detaljer skal vises i utomhusplan, ifb. byggesøknad. Det kan ikke tas stilling til hvem som skal gjøre hva i en detaljregulering. I utbyggingsavtalen går det fram hvem som har ansvar for hva.

05 Statens vegvesen, 27.02.12

Tilrettelegging for gående og syklende

Vi registrerer at planområdet er avgrenset slik at planen ikke viser en sammenhengende gang og sykkelveg langs planområdet. I områdeplan for Levanger havn vektlegges intensjoner om sammenhengende gang- og sykkelveger langs sjøsidene, og gode forbindelser for myke trafikanter. Vi forutsetter at gang- og sykkelvegen videreføres som forutsatt i områdeplan for Levanger havn.

Boliger med fellesarealer bør ha sykkelparkering, og vegvesenet anbefaler at sykkelparkering tas inn og sikres i reguleringsbestemmelsene. Dette er også i samsvar med bestemmelse § 3.1 i områdeplan for Levanger havn.

Adkomst

Er det nødvendig med fire krysninger av fortau/gang- og sykkelvegareal med tanke på å ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter?

Kommentar:

Adkomst

Utbygger ønsker ikke å begrense antall avkjørsler, i hvert fall ikke fra Gunnlaug Ormstunges gate. Jf. bestemmelsenes § 3-5 er det forutsatt lite motorisert ferdsel på gårdsplass. Pga. siktåpning ”gjennom” bygget er planlagt parkering i første etasje ikke sammenhengende, se vedlagte skisseprosjekt. I samsvar med reviderte bestemmelser bør det gjøres tiltak for å bedre frisikt i avkjørsler, når bebyggelsen planlegges i fortauskant. Gata vil i framtida bli en blindveg, men det er vanskelig å forutsi hvor mesteparten av gangtrafikken gjennom området vil gå. Antall avkjørsler opprettholdes.

I denne planen er det ikke tatt stilling til opparbeidelse av gang- og sykkelveger utenfor planområdet. Disse kan imidlertid opparbeides på grunnlag av områdereguleringen.

Sykkelparkering

I § 3-5 Gårdsplass, går det fram at det skal avsettes område for sykkelparkering. Det er ikke gitt bestemmelser om arealets størrelse, antall plasser eller evt. fysiske løsninger (sykkelstativ). Utbygger har følgelig noe frihet mht. løsningen. Etter høring er det presisert i bestemmelsenes § 2-8 at sykkelparkering også skal vises i utomhusplan.

06 NTE Nett AS, 05.03.12

Ingen merknader til planen, men registrerer at tiltakets behov for strømforsyningsanlegg ikke er kommet med i planen. Noe avhengig av effektbehov må det avsette plass i første etasje for egen nettstasjon alternativt utvendig nettstasjonsplass som kan dekke tiltakets behov for strømforsyningsanlegg. Ber om å bli kontaktet med tanke på å få avklart evt. tiltak ift. eksisterende nettanlegg og få synliggjort i planen tiltakets behov for nettanlegg.

Kommentar:

Det er ikke lagt til rette for noen ny trafo og det forventes at dette løses ifb. bygget.

07 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 03.03.12

Miljøvern avdelingen skriver at planen inngår i områdereguleringsplan for Levanger havn og er i hovedtrekk i tråd med denne. Ingen merknader.

Landbruksavdelingen og Kommunalavdelingen: Ingen merknader.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

08 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 28.02.12

Føringene i områdeplanen er stort sett fulgt opp, delvis gjennom bestemmelser som vil gi samme resultat som områdeplanen legger til rette for.

Første etasje i bebyggelsen skal i hovedsak benyttes til parkering. Ut ifra skissert prosjekt vil dette gi en svært lukket og ensformig fasade mot bakkenivået, der park og gangveg på alle sider gjør at dette er fasader mot publikum. Vi anbefaler at det stilles krav til bearbeiding av fasaden i første etasje, for å skape mer variasjon og åpenhet.

Områdeplanen legger vekt på siktlinjer i havneområdet, hvor en siktlinje går midt gjennom planlagt bebyggelse. Skissert byggeprosjekt tar hensyn til dette med en åpning på 6 x 10 m tvers gjennom bygningen. Dette er imidlertid ikke satt som krav i reguleringsbestemmelsene. Likeså er en fjerde etasje inntrukket, uten at det er stilt krav i bestemmelsene. For at åpningen gjennom bygget og tilbaketrukket fjerde etasje skal sikres gjennomført, må dette tas inn som konkrete bestemmelser til planen.

Bestemmelsen i § 3-2 mener vi er uklar da det gjelder et smalt område for bebyggelse og anlegg, men henvises til § 2-2 som angår støyskjerming. Dette må uttrykkes entydig.

Siktlinjen gjennom Tømmerlunden bør sikres med bestemmelser til formålet § 5-2 Park.

Kulturminner:

Det er ikke kjent frede kulturminner fra tida før 1537 i planområdet. Vi har av den grunn ingen innvendinger til planen. Minner likevel om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 dersom noen treffer på upåviste frede kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene.

Kommentar:

Fasadeutforming: § 2-4 er supplert noe, se oppsummering av endringer til slutt i saken.

Siktelinjer: §§ 3-1 og 4-4 er supplert noe, for å gjøre nevnte forhold mer bindende. Se oppsummering av endringer til slutt i saken. I § 3-1 er det tatt hensyn til forhold som er planlagt i sikteaksen. Dette gjelder illustrert svalgang i andre etasje samt at innkastdel for søppelcontainere under bakken rager ca. 1,1 m over bakken.

Kommunen ser ikke samme behov for å fastsette siktsektor gjennom parkområde 1.

Inntrukket 4. etasje: § 3-1 er supplert med inntrekking mot vest og mot fergeleiet.

§ 3.2: Det er henvist til § 3-1 i stedet for § 2-2.

Aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

09 NTNU Vitenskapsmuseet, 06.03.12

NTNU har uttalt seg vedrørende konflikt med evt. kulturminner under vann, dvs. mht. småbåthavna i planen. Her åpnes det for anleggelse av et flytebryggeanlegg. Et slikt anlegg vil være tilsvarende, dog i mindre skala, som det allerede eksisterende anlegget rett nord for det nå omsøkte planområdet.

NTNU Vitenskapsmuseet anser faren for at det omsøkte tiltaket i sjø for å komme i konflikt med kulturminner under vann som liten, selv om det ikke kan utelukkes. Vi ser det dermed ikke som nødvendig å gjennomføre marinarkeologiske undersøkelser i forbindelse med den nå omsøkte reguleringsplanen. Skulle man derimot senere i planprosessen endre de nå omsøkte plangrensene i sjø, ber vi om å få dette til ny uttalelse. Vi har dermed ingen anmerkninger til tiltaket slik det foreligger, men minner om meldeplikten.

Dette innebærer at dersom det under arbeidet i sjø oppdages kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet etter loven (keramikk, glass, vrakdel, etc. eldre enn 100 år), må arbeidet straks stanses og VM varsles, jfr. kml § 14 tredje ledd, konf. § 8 annet ledd, § 13 første ledd første punktum og § 13 annet ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt. Vi ber om at dette tas inn i reguleringsbestemmelsenes § 2.1.

Kommentar:

§ 2.1: Bestemmelsen gjelder både på land og i sjø. Bestemmelsen er supplert jf. innspill fra NTNU Vitenskapsmuseet, mht. kulturminner under vann.

Aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

10 Bio Varme AS, 29.03.12

Vi vil i løpet av høsten innstille på at det tas et positivt vedtak om utbygging av fjernvarme i Levanger sentrum. Vi er nokså sikre på at dette skjer, men kan ikke garantere dette 100 %. Av den grunn kan vi da heller ikke garantere at vi kan føre fram fjernvarme til Sjøgata 33.

Kommentar:

Det gjøres ikke endringer i planbestemmelsene. Hvis det velges vannbåren varme i bebyggelsen kan dette forenkle/muliggjøre evt. senere tilknytning.

Endringer av planen etter offentlig ettersyn / høring.

I samråd med tiltakshaver er det foretatt følgende endringer:

Plankartet

- En liten del av parkområde 1 (øst for veg 4) er angitt som P3 (parkområde 3).
- Bebyggelse som forutsettes fjernet er vist med kryss over bebyggelsen.

Reguleringsbestemmelsene (endringer er med rødt tekst i vedlegg 3)

§ 2.1 Kulturvern, er supplert med følgende:

Dersom det under arbeidet i sjø oppdages kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdel, etc. eldre enn 100 år), må arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles, jfr. kml § 14 tredje ledd, konf. § 8 annet ledd, § 13 første ledd første punktum og § 13 annet ledd.

§ 2 Estetikk, er supplert med følgende:

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv og materialbruk.

Fasaden for første etasje skal utformes for å gi et variert inntrykk. Dette kan gjøres ved innrykk i fasadelivet, variasjon i materialbruk, bruk av vegetasjon...

§ 2-8 Utomhusplan er supplert med visning av sykkelparkering, kantstein og murer. Målestokk er endret fra 1:500 til 1:200.

§ 3-1 tredje og fjerde ledd, er revidert til:

Minimum høyde gulv 1.etg. er kote +3,60.

Bygning tillates oppført i fire etasjer, men fjerde etasje skal være inntrukket mot vest og mot fergeleiet. Maksimal gesimshøyde er kote + 16,50.

Takoppløft over personheis kan tillates inntil kote +17,00.

Takformen skal være flatt tak.

Fra bakkenivå skal det sikres sikt gjennom bebyggelsen via en åpning som har bredde ca. 10 m og høyde ca. 6 m. Tilliggende arealer som park 2, gårdsplass, renovasjonsanlegg og evt. svalganger i siktsektoren, må utformes slikt at sikten ivaretas. Vegetasjon høyere enn 1,0 m i siktområdet tillates bare langs ytterkantene.

Tillatt prosent bebygd areal %-BYA = 100%. Bebyggelsen kan altså plasseres inntil formålsgrænse, forutsatt at det sikres tilfredsstillende frisikt i avkjørsler.

§ 3.2: Det er henvist til § 3-1 i stedet for § 2-2.

§ 4-1 Avkjørsler, er endret av hensyn til frisikt.

§ 4-4 Parkeringsanlegg er supplert med: Det skal sikres sikt gjennom parkeringsplassen, ved at biloppstillingsplassene anlegges i øst, som vist på planen.

§ 5-2 Park, er supplert med: Park 1 skal være offentlig. Park 2 og 3 skal være felles for bebyggelsen innenfor planområdet.

§ 7: Veg 2 er tatt ut, da denne inngår i parkeringsformål. Bestemmelsen er forøvrig oppdatert iht. plankart og utbyggingsavtale.

Planbeskrivelse og ROS

Oppdatert jf. overnevnte revisjoner av planen.

Vurdering:

Detaljreguleringen blir en komplett plan som vil bli juridisk bindende for utbyggingen.

Føringer i områdeplanen er stort sett fulgt opp, delvis gjennom bestemmelser som vil gi samme resultat som områdeplanen legger til rette for.

Det som bryter mest med intensjonen i områdereguleringen er sannsynligvis dette at første etasje ikke legges til rette for publikumsorientert virksomhet. Med parkering i første etasje kan fasaden oppleves som lukket og avvisende, men i reviderte bestemmelser er det gjort tilføyelser med hensyn til utforming av fasaden. Mot Gunnlaug Ormstunges gate varierer fortausbredden noe. Av estetiske og praktiske hensyn kan det være en ide å jevne ut fortausbredden gjennom å sette av en privat sone til beplantning nærmest husveggen.

Rådmannen tilrår at det innstilles på at vedlagte planforslag med bestemmelser vedtas.



Levanger kommune

Sakspapir

1719/315/106 - Utbyggingsavtale Sjøgata 33 C

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2012/1950 - /L81
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: Nina Bakken Bye (H)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	18.04.2012	31/12
Levanger kommunestyre	25.04.2012	23/12

Rådmannens forslag til innstilling:

Vedlagte utbyggingsavtale vedrørende ”Sjøgata 33 C” godtas.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 18.04.2012

Habilitet:

Geir Tore Persøy, FRP, ble av møtet enstemmig ansett inhabil og fratrådte under behandling av denne sak.

Forslag i møte:

Ingen.

Saksordfører:

Nina Bakken Bye, H.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt. (9 stemmer).

INNSTILLING:

Vedlagte utbyggingsavtale vedrørende ”Sjøgata 33 C” godtas.

Vedlegg:

- 1 Utbyggingsavtale rev. etter høring

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Sakspapir Plan- og utviklingskomiteen 16.02.11, sak 17/11 (første gangs behandling av forslag til detaljregulering for Sjøgata 33 C).
- Sakspapir Levanger kommunestyre 25.05.2011, sak 25/11 (sluttbehandling av områderegulering for Levanger havn).
- Kunngjøring om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.
- Vedlegg nevnt i utbyggingsavtalens punkt 16.

Saksopplysninger:

Utbyggingsavtalen mellom Sjøgata 33 C AS og Levanger kommune skal avklare gjennomføring av utbyggingstiltak som er forutsatt i forslag til detaljregulering for Sjøgata 33 C, og områderegulering for Levanger havn vedtatt 25.05.2011.

Tidligere hjemlet plan- og bygningslovens Kap. XI-A Utbyggingsavtaler §§ 64 a-f (1985) bruk av utbyggingsavtaler. I sak 53/06 fattet Levanger kommunestyre vedtak om bruk av utbyggingsavtaler og de muligheter og begrensninger som herav følger.

Kapittel 17 Utbyggingsavtaler i gjeldende plan- og bygningslov synes forholdsvis lite endret ift. overnevnte. § 1.2 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.04.11, sak 18/11, hjemler også bruk av utbyggingsavtaler.

Overnevnte er lagt til grunn for å opprette vedlagte utbyggingsavtale.

Innhold i en utbyggingsavtale

§ 17-3 i plan- og bygningsloven sier følgende om innholdet i en utbyggingsavtale:

§ 17-3. Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel sier følgende:

1.2 Utbyggingsavtale (§ 11-9, nr. 2).

1.2.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele kommunen. Utbyggingsavtale skal inngås før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

1.2.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.

Planprosess/medvirkning

I plan- og bygningslovens § 17-4 andre ledd heter det at dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Den framlagte avtalen bygger på kompetansen i tredje ledd, og utkast til utbyggingsavtale har ligget ute til offentlig ettersyn iht. Plan- og byggesakssjefens vedtak den 13.03.12, delegert sak 158/12. Frist for uttalelser var 10. april 2012.

Det er mottatt innspill fra Havna småbåtforening, som kan være interessert i å drifte detaljreguleringens småbåtanlegg.

Endringer av utbyggingsavtalen etter offentlig ettersyn

- Det er gjort endringer i punkt 7.2.1, 7.3, 7.3.2 og 7.4.4.
- Innlimt plankart er oppdatert iht. siste versjon.

Vurdering:

Utbyggingsavtalen ligger innenfor rammene i forslag til reguleringsplan for Sjøgata 33 C, som ble lagt ut til offentlig ettersyn den 21.01.2012, med høringsfrist 3. mars 2012, samt de forutsetninger som er gitt i overordna områderegulering for Levanger havn, vedtatt 25.05.2011. Avtalen er vurdert til å følge opp intensjonene i de aktuelle planene. Omfang og innhold i utbyggingsavtalen sikrer en rasjonell og forsvarlig utbygging av planområdet med nødvendig infrastruktur.

Innspill fra Havna småbåtforening medfører ikke behov for endring av plan og avtale.

Rådmannen tilrår at det innstilles på at vedlagte utbyggingsavtale vedtas.