



Levanger kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Levanger

Møtested: Formannskapssalen, Levanger Rådhus

Dato: 09.05.2012

Tid: 13:00-17:00

Faste medlemmer som møtte:		
Navn	Funksjon	Reprenterere
Alf Magnar Reberg	Leder	DNA/SP/KRF
Svein Erik Veie	Nestleder	DNA/SP/KRF
Lars Petter Holan	Medlem	DNA/SP/KRF
Astrid Juberg Vordal	Medlem	DNA/SP/KRF
Britt Tønne Haugan	Medlem	DNA/SP/KRF
Gunnar Morten Løvås	Medlem	H-V-SV

Faste medlemmer som ikke møtte:		
Navn	Funksjon	Reprenterere
Lill Kristin Nordahl	Medlem	DNA/SP/KRF
Torbjørn Andre Moe	Medlem	DNA/SP/KRF
Nina Bakken Bye	Medlem	H-V-SV
Vebjørn Haugom	Medlem	H-V-SV
Geir Tore Persøy	Medlem	FRP

Varamedlemmer som møtte:		
Navn	Møtte for	Reprenterere
Ingvill Berg Fordal	Lill Kristin Nordahl	DNA/SP/KRF
Ingrid Brattgjerd	Torbjørn Andre Moe	DNA/SP/KRF
Per Olav Gilstad	Vebjørn Haugom	H-V-SV
Ingen vara	Nina Bakken Bye	H-V-SV
Ingen vara	Geir Tore Persøy	FRP

Fra administrasjonen møtte:	
Navn	Stilling
Øivind Holand	enhetsleder plan-, byggesak, oppmåling og miljø
Berit Sunnset Voldseth	barn og ungdoms representant
Åsmund Brygfjeld	

Merknad

Befaring i Kjønstadmarka fra kl. 13:00 med enhetsleder Kommunalteknikk, Øyvind Nybakken.

Britt Tønne Haugan fikk permisjon og fratradte etter behandling av sak 35/11.

Orienteringer:

- ”Trehusprosjektet” v/prosjektleder Hilde Monika Røstad

Parkering i Levanger sentrumEnstemmig vedtatt oversendelse fra Plan- og utviklingskomiteen til rådmannen:

Gratis gateparkeringsplasser i sentrum gjøres tilgjengelige for allmennheten, og skal ikke brukes av næringsdrivende og ansatte i Levanger sentrum.

Det må legges til rette for at disse kan parkere på andre steder enn i sentrum på gratis parkeringsplasser.

Plan- og utviklingskomiteen ber om at rådmannen kommer tilbake med forslag på løsning av problemet til møtet den 13.06.12.

Det forutsettes at saken løses i samarbeid med handelsstanden.

Sakliste

Saksnr	Innhold
PS 32/12	Referatsaker - PUK Levanger
PS 33/12	Valg til godkjenning/underskriving av protokoll
PS 34/12	Detaljregulering for felt B3 Kjønstadmarka
PS 35/12	Utbyggingsavtale Kjønstadmarka Felt B3
PS 36/12	Klage på vedtak - Søknad om fradeling fra eiendommen - 1719/340/12 Sjølyst - Mildrid Norum - Tilleggsareal til hyttetomt
PS 37/12	Klage på vedtak - Søknad om deling av eiendommen 1719/340/5 Brenne østre - Svanhild Sørli - Hyttetomt
PS 38/12	Mindre endring av bestemmelser - Reguleringsplan Tronnofoten / område B1 i Kjønstadmarka
PS 39/12	1719/18/74 - Detaljregulering / planendring Nossumhyllan felt D1 og D2
PS 40/12	Søknad om fradeling - 1719/183/1 - Sonstad Nedre - Bodvar Sonstad - Tomt for fritidsbebyggelse - Dispensasjon fra kommuneplan
PS 41/12	Søknad om bruksendring av næringslokale til hybelleilighet - 1719/315/58 Jernbanegata 17 B - Bente Bertine Haugen
PS 42/12	Søknad om oppføring av boligbrakker - 1719/279/30 Heir - Kjell Lian AS

Innhold

Merknad	1
PS 32/12 Referatsaker - PUK Levanger	3
PS 33/12 Valg til godkjenning/underskriving av protokoll	4
PS 34/12 Detaljregulering for felt B3 Kjønstadmarka	4

PS 35/12 Utbyggingsavtale Kjønstadmarka Felt B3	4
PS 36/12 Klage på vedtak - Søknad om fradeling fra eiendommen - 1719/340/12 Sjølyst - Mildrid Norum - Tilleggsareal til hyttetomt.....	5
PS 37/12 Klage på vedtak - Søknad om deling av eiendommen 1719/340/5 Brenne østre - Svanhild Sørli - Hyttetomt.....	5
PS 38/12 Mindre endring av bestemmelser - Reguleringsplan Tronnofoten / område B1 i Kjønstadmarka	6
PS 39/12 1719/18/74 - Detaljregulering / planendring Nossumhyllan felt D1 og D2	6
PS 40/12 Søknad om fradeling - 1719/183/1 - Sonstad Nedre - Bodvar Sonstad - Tomt for fritidsbebyggelse - Dispensasjon fra kommuneplan	7
PS 41/12 Søknad om bruksendring av næringslokale til hybelleilighet - 1719/315/58 Jernbanegata 17 B - Bente Bertine Haugen	8
PS 42/12 Søknad om oppføring av boligbrakker - 1719/279/30 Heir - Kjell Lian AS	9

PS 32/12 Referatsaker - PUK Levanger

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Referatsakene tas til orientering.

Avstemning:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Referatsakene tas til orientering.

PS 33/12 Valg til godkjenning/underskriving av protokoll

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Til å godkjenne og underskrive protokoll: Gunnar Løvås, SV og Ingrid Brattgjerd, SP

VEDTAK:

Til å godkjenne og underskrive protokoll: Gunnar Løvås, SV og Ingrid Brattgjerd, SP

PS 34/12 Detaljregulering for felt B3 Kjønstadmarka

Rådmannens forslag til innstilling:

Forslag til detaljregulering for felt B3 Kjønstadmarka, datert 09.01.2012, rev 25.01.2012, vedtas i hht. Plan- og bygningslovens § 12-12. Det tas forbehold om at det for skjæringer og fyllinger med større høydeforskjell enn 3 meter, må det utføres geoteknisk prosjektering.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Forslag til tillegg fra Gunnar Løvås, SV:

Bygningene skal prosjekteres og utføres slik at minimum 40 % av netto varmebehov kan dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbruker.

Alternativt at boligene utstyres med skorstein og lukket ildsted for bruk av biobrensel.

Saksordfører (ny):

Lars Petter Holan, AP

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

Forslag til tillegg fra Løvås avvist med 8 mot 1 stemme.

INNSTILLING:

Forslag til detaljregulering for felt B3 Kjønstadmarka, datert 09.01.2012, rev 25.01.2012, vedtas i hht. Plan- og bygningslovens § 12-12. Det tas forbehold om at det for skjæringer og fyllinger med større høydeforskjell enn 3 meter, må det utføres geoteknisk prosjektering.

PS 35/12 Utbyggingsavtale Kjønstadmarka Felt B3

Rådmannens forslag til innstilling:

Foreliggende utbyggingsavtale vedrørende "Kjønstadmarka Felt B3" godkjennes.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Ingen

Saksordfører (ny):

Lars Petter Holan, AP

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

Foreliggende utbyggingsavtale vedrørende "Kjønstadmarka Felt B3" godkjennes.

PS 36/12 Klage på vedtak - Søknad om fradeling fra eiendommen - 1719/340/12 Sjølyst - Mildrid Norum - Tilleggsareal til hyttetomt

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedtak i sak 19/12 datert 11.01.2012 opprettholdes. Klage fra Bodil og Trond Næss tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Vedtak i sak 19/12 datert 11.01.2012 opprettholdes. Klage fra Bodil og Trond Næss tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

PS 37/12 Klage på vedtak - Søknad om deling av eiendommen 1719/340/5 Brenne østre - Svanhild Sørli - Hyttetomt

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedtak i sak 18/12 datert 11.01.2012 opprettholdes. Klage fra Inger Salater tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelige avgjørelse.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Vedtak i sak 18/12 datert 11.01.2012 opprettholdes. Klage fra Inger Salater tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelige avgjørelse.

PS 38/12 Mindre endring av bestemmelser - Reguleringsplan Tronnofoten / område B1 i Kjønstadmarka

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedlagt forslag til endring av bestemmelsene tilknyttet reguleringsplan for Tronnofoten, vedtas som en mindre endring iht. plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Vedlagt forslag til endring av bestemmelsene tilknyttet reguleringsplan for Tronnofoten, vedtas som en mindre endring iht. plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

PS 39/12 1719/18/74 - Detaljregulering / planendring Nossumhyllan felt D1 og D2

Rådmannens forslag til vedtak:

Det gjøres følgende tilføyelser i reguleringsbestemmelsene:

- § 2.1 andre ledd: Situasjonsplanen skal også vise utemøblering/utstyr på felles lekeplass, forstøtningsmurer, gjerder og vegetasjon.
- § 3.3 Lekeområde: Området skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske, før nye boliger tas i bruk.

Vedlagte planforslag for Nossumhyllan felt D1 og D2, med overnevnte endring, legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Forslag til tillegg fra Gunnar Løvås, SV:

Bygningene skal prosjekteres og utføres slik at minimum 40 % av netto varmebehov kan dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbruker.

Alternativt at boligene utstyres med skorstein og lukket ildsted for bruk av biobrensel.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Forslag til tillegg fra Løvås avvist med 7 mot 1 stemme.

VEDTAK:

Det gjøres følgende tilføyelser i reguleringsbestemmelsene:

- § 2.1 andre ledd: Situasjonsplanen skal også vise utemøblering/utstyr på felles lekeplass, forstøtningsmurer, gjerder og vegetasjon.
- § 3.3 Lekeområde: Området skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske, før nye boliger tas i bruk.

Vedlagte planforslag for Nossumhyllan felt D1 og D2, med overnevnte endring, legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

PS 40/12 Søknad om fradeling - 1719/183/1 - Sonstad Nedre - Bodvar Sonstad - Tomt for fritidsbebyggelse - Dispensasjon fra kommuneplan

Rådmannens forslag til vedtak:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksframlegg, innvilges ikke søknad om dispensasjon til fradeling av tomt for ny fritidsbolig i LNFR-område i kommuneplanen. Avslaget hjemles i kommuneplanen for Levanger kommune med tilhørende bestemmelser, Plan- og bygningslovens § 11-6 (Rettsvirkning av kommuneplan) og Plan- og bygningslovens § 19 (Dispensasjon).

Vedtaket kan påklages, jf Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Astrid Juberg Vordal, AP på vegne av AP:

Det gis dispensasjon etter PBL §19-2 til fradeling av parsell på 1,5 da til fritidsbebyggelse, under forutsetning av det framskaffes evt. rettigheter til å ha vann og avløpsledning, utslippstillatelse, samt adkomst til offentlig veg, på annen privat eiendom, og evt. andre forhold/tillatelser.

Begrunnelse:

Dispensasjon har klart flere fordeler enn ulemper:

- Søker har odelsrett og lang slektstilknytning til gården
- Det er ønske om at begge med odelsrett i framtida skal ha direkte tilknytning til området
- Tomta ligger i utmark, er gjenvokst og udyrkbar. Arealet vil ikke berøre dyrkbar mark.
- Bygging på tomta vil få en trygg avkjøring og ikke berøre dyrka mark.
- Ny bebyggelse vil ikke medføre sikkerhetsutfordringer, forringe biologisk mangfold eller kulturminner/-landskap.
- Bygningen vil ligge skjermet og ikke være til sjenanse for naboer.
- Bebyggelsen i dette området hemmer ikke allerede ferdsel.

Avstemning:

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og forslag fra Vordal:
Vordals forslag til vedtak vedtatt med 7 mot 1 stemme.

VEDTAK:

Det gis dispensasjon etter PBL §19-2 til fradeling av parsell på 1,5 da til fritidsbebyggelse, under forutsetning av det framskaffes evt. rettigheter til å ha vann og avløpsledning, utslippstillatelse, samt adkomst til offentlig veg, på annen privat eiendom, og evt. andre forhold/tillatelser.

Begrunnelse:

Dispensasjon har klart flere fordeler enn ulemper:

- Søker har odelsrett og lang slektstilknytning til gården
- Det er ønske om at begge med odelsrett i framtida skal ha direkte tilknytning til området
- Tomta ligger i utmark, er gjenvokst og udyrkbare. Arealet vil ikke berøre dyrkbare mark.
- Bygging på tomte vil få en trygg avkjøring og ikke berøre dyrka mark.
- Ny bebyggelse vil ikke medføre sikkerhetsutfordringer, forringe biologisk mangfold eller kulturminner/-landskap.
- Bygningen vil ligge skjermet og ikke være til sjenanse for naboer.
- Bebyggelsen i dette området hemmer ikke allerede ferdsel.

PS 41/12 Søknad om bruksendring av næringslokale til hybelleilighet - 1719/315/58 Jernbanegata 17 B - Bente Berntine Haugen

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 jfr. § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan) avslås søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanen for Levanger sentrum for bruksendring av deler av forretningsformål i 1. etasje til boligformål. Begrunnelse for avslaget er gitt i dette saksfremlegg.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28, jf. plan og bygningsloven § 1-9. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av vedtaket

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Forslag til tillegg fra rådmannen:

Ved forestående revidering av reguleringsplan for Levanger sentrum skal området for tillatt bolig i 1. etasje vurderes.

Forslag til vedtak fra Svein Erik Veie, AP:

Saken utsettes.

Med bakgrunn i mange søknader om dispensasjon fra reguleringsplan Levanger sentrum, og at det tidligere er gitt dispensasjon om boliger i 1. etasje på lignende saker, jfr. blant annet sak 90/08, bruksendring Kirkegata 27, tas sentrumsplanen (i forhold til næring/bolig i 1. etasje) opp til ny vurdering med evt. andre kriterier i forhold til bakgård

og gateløp.

Administrasjonen kommer tilbake med forslag til revidert sentrumsplan.

Forslag til vedtak fra Per Olav Gilstad, H:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 jfr. § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan) innvilges søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Levanger sentrum for bruksendring av deler av forretningsformål i 1. etasje, bakgård, til boligformål.

Ved forestående revidering av reguleringsplan for Levanger sentrum skal området for tillatt bolig i 1. etasje vurderes.

Avstemning:

Utsettelsesforslag fra Veie avvist med 4 mot 4 stemmer (leders stemme).

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og forslag fra Gilstad:

Gilstads forslag til vedtak vedtatt med 4 mot 4 stemmer (leders stemme).

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 jfr. § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan) innvilges søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Levanger sentrum for bruksendring av deler av forretningsformål i 1. etasje, bakgård, til boligformål.

Ved forestående revidering av reguleringsplan for Levanger sentrum skal området for tillatt bolig i 1. etasje vurderes.

PS 42/12 Søknad om oppføring av boligbrakker - 1719/279/30 Heir - Kjell Lian AS

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19 -2 gis ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for Industriområde Heir for oppføring av boligbrakkerigg som omsøkt.

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Svein Erik Veie, AP:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-3 gis det midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Industriområde Heir for oppføring av boligbrakkerigg, Dispensasjonen gis i tråd med søknad, og gjelder kun for det omsøkte antall hybler.

Det er her oppstått en uforutsett situasjon, med akutt mangel på arbeidskraft, og det har ikke lyktes å skaffe bolig på kort sikt.

Det forutsettes at brakkeriggen brukes sommersesongen, dvs. ca. 8 måneder i året, og betraktes som en kriseløsning.

Administrasjonen bes se på muligheten for et område for brakkerigger i Levanger, på samme måte som i Verdal.

Avstemning:

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og forslag fra Veie:

Veies forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-3 gis det midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Industriområde Heir for oppføring av boligbrakkerigg, Dispensasjonen gis i tråd med søknad, og gjelder kun for det omsøkte antall hybler.

Det er her oppstått en uforutsett situasjon, med akutt mangel på arbeidskraft, og det har ikke lyktes å skaffe bolig på kort sikt.

Det forutsettes at brakkeriggen brukes sommersesongen, dvs. ca. 8 måneder i året, og betraktes som en kriseløsning.

Administrasjonen bes se på muligheten for et område for brakkerigger i Levanger, på samme måte som i Verdal.