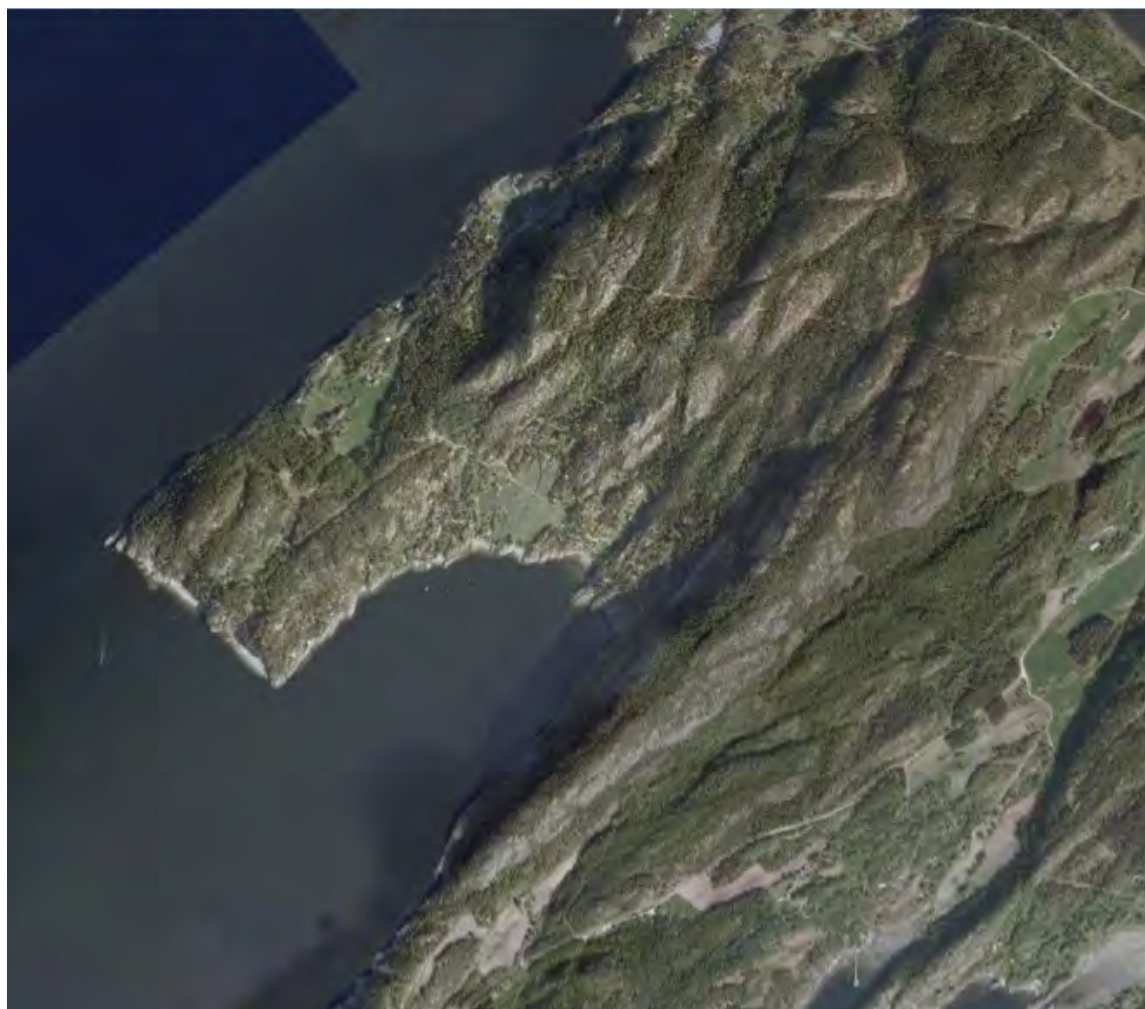


# PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER



Tiltakshaver: Weto Eiendom Norge AS v. Tom Aas  
Forslagstiller: Bergersen Arkitekter AS

## **INNHold:**

### **1.0 INNLEDNING**

- 1.1 Bakgrunn
- 1.2 Formålet med planarbeidet
- 1.3 Krav om planprogram
- 1.4 Krav om konsekvensutredning
- 1.5 Planarbeidet så langt og endringer etter høringsutkast

### **2.0 PLANOMRÅDET**

- 2.1 Planområdets lokalisering og avgrensning
- 2.2 Dagens situasjon
- 2.3 Aktiviteter i og omkring planområdet

### **3.0 VISJONER OG MÅL FOR PROSJEKTET**

- 3.1 Visjoner for prosjektet
- 3.2 Mål for prosjektet

### **4.0 OVERORDNEDE RAMMER**

- 4.1 Nasjonale rammer
- 4.2 Regionale rammer
- 4.3 Gjeldende regulering
- 4.4 Arealplaner under arbeid i tilstøtende områder
- 4.5 Andre planvedtak

### **5.0 PLANFORSLAGET**

- 5.1 Planens innhold
- 5.2 Planalternativ
- 5.3 Influensområde
- 5.4 Behov for offentlig eller private tiltak nødvendig for gjennomføringen
- 5.5 Beslutningsrelevante problemstillinger
- 5.6 Kjent kunnskap, eksisterende utredninger

### **6.0 UTREDNINGSPROGRAM**

- 6.1 Sammenstilling av utredningstema og metodikk

### **7.0 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING**

- 7.1 Organisering av planarbeidet
- 7.2 Plan for informasjon og medvirkning
- 7.3 Fremdriftsplan for planprosessen

### **8.0 VEDLEGG**

- 8.1 Utsnitt kart kommuneplanens arealdel
- 8.2 Plan over tilstøtende veisystem

## **1.0 INNLEDNING**

### **1.1 Bakgrunn**

Tiltakshaver har sammen med grunneier et ønske om å videreutvikle og oppgradere Djupvika og dagens eksisterende hyttefelt til et mer tidsriktig og fremtidsrettet område tilrettelagt for både hytteeiere, kommunens innbyggere og båtfolket på tur i Trondheimsfjorden.

Videre har grunneier et ønske om å kunne etablere et næringsgrunnlag for seg selv og sin familie gjennom å tilby servicefunksjoner til hyttefolket, drift av marina samt bevertning, utleie av hytter og orrbuer.

Innherred samkommune har gjennom tidligere arealplan satt av området eller deler av dette til fortetning av eksisterende hyttefelt. Videre vektlegger høringsforslaget til ny arealplan at det er viktig å gjøre Innherredsregionen som et attraktivt lokaliseringsalternativ til Trondheimsregionen, samt at det er en målsetning om å ha et tilbud som står i forhold til etterspørselen så etableringslekkasjer til andre hyttekommuner unngås. Dette høringsforslaget legger opp til fortetning av eksisterende bebygde hytteområder, hvor man tar hensyn til økt komfort og standard som dagens hytteeiere etterspør. Med sine 1500 mål, mener tiltakshaver at planområdet vil være en viktig brikke for å kunne realisere kommunens mål i forhold til sjønære hyttetomter.

På initiativ fra dagens hytteeiere er det tidligere blitt søkt kommunen om småbåthavn samt utvidelse av eksisterende hytteareal. Dette viser et behov og ønske fra eksisterende hytteeiere om oppgradering og videreutvikling av området for å tilfredsstille nye krav og økt komfort.

Tiltakshaveren er av oppfatning at Djupvika gjennom sin topografi egner seg godt til videre fortetning. At det er behov for flere sjønære hytter i Trondheimsfjorden og plasseringen i Djupvika er i så måte ideell gjennom sin nærhet både sjøveien og landveien til Trondheim, Levanger og andre urbane områder rundt Trondheimsfjorden.

Med den bakgrunn har tiltakshaver gjennom forslagsstiller Bergersen Arkitekter AS utarbeidet dette planprogrammet for å legge til rette for en god og åpen planprosess.

### **1.2 Formålet med planarbeidet**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en god og ryddig prosess i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for fortetting, oppgradering og utvidelse av det eksisterende hytteområdet i Djupvika. Ønsket er en helhetlig reguleringsplan som ivaretar eksisterende fritidsbebyggelse og miljø samtidig som det legges til ret for ny bebyggelse, næringsutvikling og nye brukere av området.

Planarbeidet skal i så måte redegjøre for hvilke alternativer og konsekvenser det er aktuelt å utrede. Det skal føre til en åpen, inkluderende utredning og prosess. Det skal særlig gi et godt utgangspunkt for utarbeidelsen av nødvendige konsekvensutredninger (KU). Disse skal gi grunnlag for å belyse hvilke vesentlige konsekvenser planen har for miljø, naturressurser og samfunn slik at disse er kjent ved vedtak av planene.

### **1.3 Krav om planprogram**

Planforslaget kommer inn under forskrift om planprogram iht Pbl § 4-1:

*For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.*

*Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.*

*Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.*

*Dersom planen får vesentlige miljøvirkninger i en annen stat, skal planmyndigheten sende forslag til program for planarbeidet til berørte myndigheter i denne staten til uttalelse.*

### **1.4 Krav om konsekvensutredning**

Planforslaget kommer inn under forskrift om konsekvensutredning iht. PBL § 4-2 andre ledd

*For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.*

Se pkt. 6.1 for fullstendig oversikt over hvilke områder som foreslås konsekvensutredet.

### **1.5 Planarbeidet så langt og endringer etter høringsutkast**

Varsling om oppstart av planarbeid ble sammen med et høringsutkast til planprogram sendt ut til de berørte parter den 14.04.2011, iht. varslingsliste mottatt fra Levanger kommune. Videre er det også varslet om oppstart av planarbeid gjennom annonse i Levangeravisa 19.04.2011.

Den 27.05.2011 ble det gjennomført en befaring med saksbehandler fra Levanger kommune, kommunens representant for avdeling for landbruk og naturforvaltning, representanter fra landbruks- og miljøvern avdelinger ved Fylkesmannen og tiltakshaver med prosjektrådgiver.

Den 28.08.2011 ble det avholdt informasjonsmøte for hytteeierne i Djupvika. Møtet ble avholdt i Djupvika i samarbeid med Djupvika Hyttevei. Gjennom sommeren har det vært avholdt formelle og uformelle møter og befaringer med hytteeiere, Fylkesmannen og Fylkeskommunen for å informere om planen og for å få inn innspill til forbedringer til høringsutkastet.

Vi har hatt god dialog med grunneierne Nordheim og Løvtangen med fokus på å diskutere felles vei og hvordan en eventuell økning av belastning på denne skal håndteres.

Videre plan for fremdrift, planprosess og medvirkning er gjengitt i eget avsnitt i senere dette planprogrammet.

Basert på varslingen og det utsendte høringsutkastet til planprogrammet, er det kommet inn 12 skriftlige merknader og innspill fra berørte parter. Vi har i tillegg gjennom samtaler og befaringer fått mange andre gode innspill og idéer. Alle innspill, kommentarer og idéer er blitt nøye vurdert og vi har forsøkt å imøtekomme og tilrettelegge for å tilpasse planen. Det har vært vanskelig å imøtekomme alle, dels på grunn av motstridende ønsker men også for å bevare en helhetlig og sammenhengende plan.

De skriftlige innspillene med våre kommentarer er gjengitt i eget vedlegg til denne planen.

Denne versjonen av planprogrammet har som følge av ovennevnte prosess følgelig blitt endret noe i forhold til høringsutkastet. De viktigste endringene er:

- Vi har redusert antallet planlagte hyttetomter fra 145 til 110 etter vurderinger fra fagfolk og for å imøtekomme innkomne innspill.
- Vi ønsker å se på mulighetene for å bruke deler av jordet til fortsatt jordbruk for kortreist mat til bespisningsstedet ved marinaen.
- Vi har tatt bort rekker med naust og rorbuer langs svaberg og sjøkanten.
- Vi har flyttet småbåthavna med marina, bespisningssted og overnattingstilbud til den andre siden av Djupvika hvor den blant annet er til mindre sjenanse for hytteområdet.

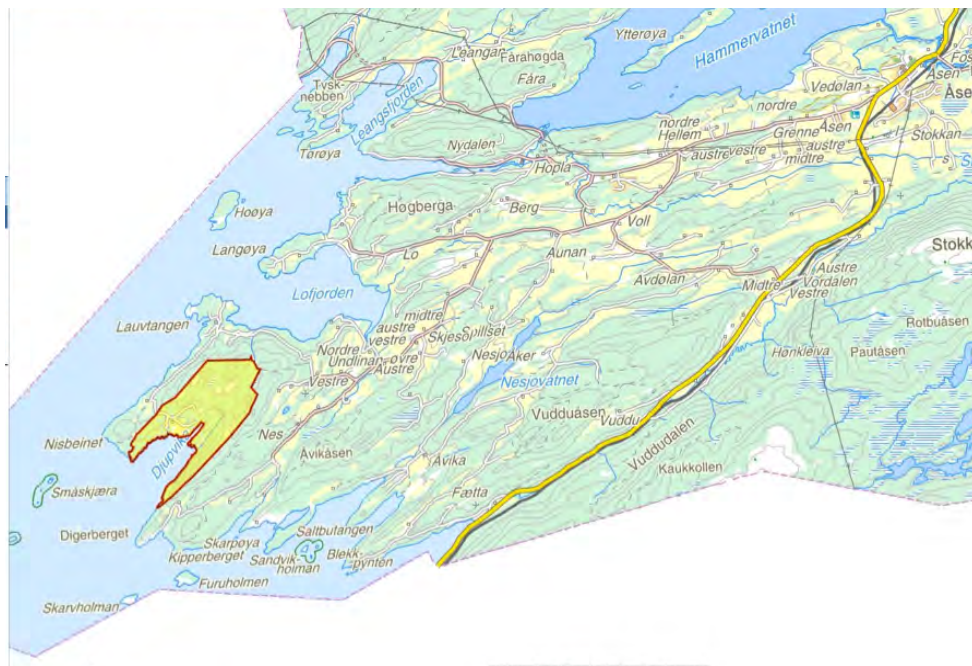
Ny felles kommuneplan for Levanger og Verdal kommuner ble vedtatt 13.04.2011. Høringsutkastet var følgelig basert på gammel arealdel. Revidert planprogram er basert på den nye arealdelen.

## **2.0 PLANOMRÅDET**

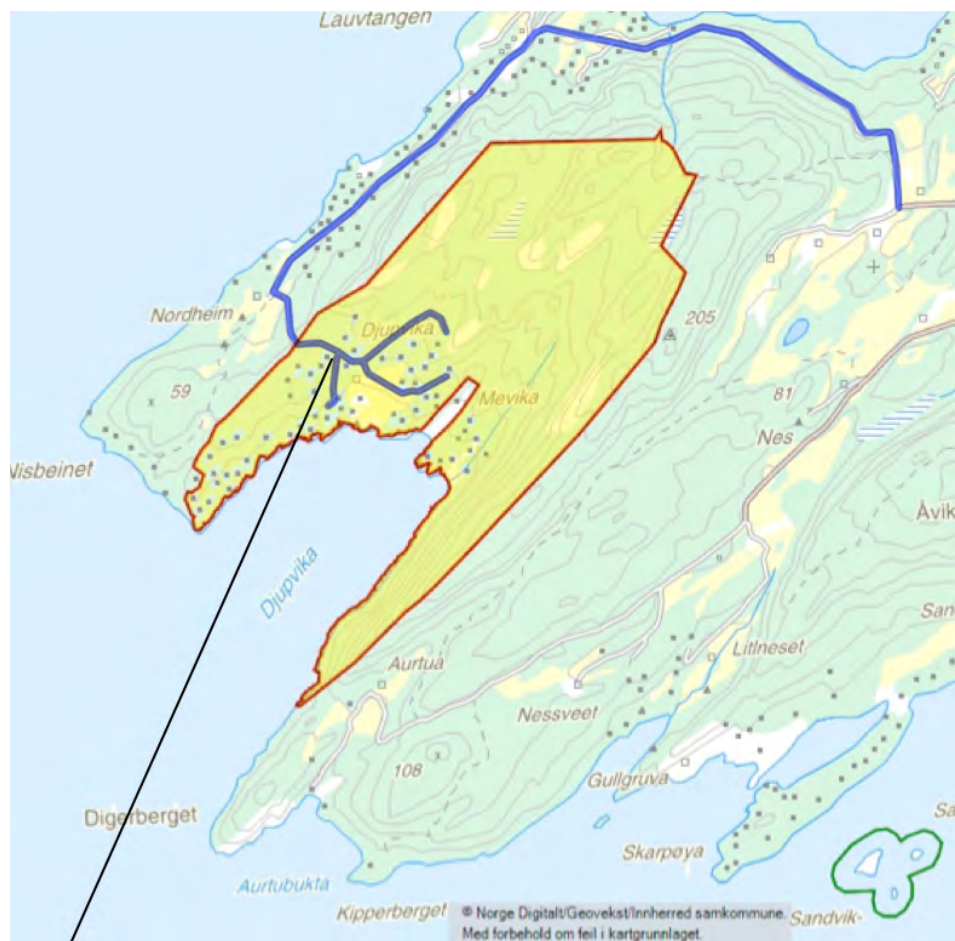
### **2.1 Planområdets lokalisering og avgrensning**

Planområdet ligger i og rundt Djupvika, som er en del av Åsenfjorden. Åsenfjorden ligger i Trondheimsfjorden mellom Frosta og Skatval. Planområdet er avgrenset innenfor gnr. 244 bnr. 1, som vist på kartet under, og omfatter i tillegg 4 km privat adkomstvei fra Undli til Djupvika. Området omkranser eiendommen Mevika, med gnr. 244 bnr. 25. Over denne eiendommen går det en vei der begge eiendommer har full veirett.

Eiendommen er en av de største sjønære tomtene i Åsen med et totalt areal på 1.500 mål. Planområdet ligger i innenfor område SB01 i kommuneplanens arealdel, med formål "LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse – framtidig".



Adkomst til planområdet er mulig via eksisterende veinett. Fra E6 kjører man av mot Åsenfjord i Åsen på fylkesvei 753. Sving til venstre etter cirka 2,5 km, følg fylkesvei 103 i cirka 6 km mot Nes, ta til høyre mot Undli, ta til høyre ved første mulighet som så følger en privat vei til Djupvika. Den private veien er cirka 4 km og er en del av planen siden den må oppgraderes. Traséen er foreslått endret på enkelte steder.



*Eksisterende veitrase inn til området for eksisterende hyttefelt. Dette er en privat vei og det skal i planprosesse utredes for hvilke tiltak og utbedringer som vil være nødvendig som følge av utbyggingen.*

## 2.2 Dagens situasjon

### **Arealbruk**

Planområdet omfatter i hovedsak arealbruk som følger:

- Eksisterende gårdsbruk som inngår i planområdet, med åpen fastmark som ikke er egnet for høyverdig jord- eller skogbruk. Ca. 20 mål leies ut av dagens grunneier for produksjon av silofôr, men driver har signalisert at videre drift ikke er aktuelt.
- Eksisterende hyttebebyggelse som inngår i planområdet.
- Eksisterende strandområde som inngår i planområdet.
- Forøvrig er planområdet preget av vegetasjon / skog.



*Eksisterende gårdsbebyggelse*

### **Dagens hyttefelt**

På planområdet er det i dag et eksisterende hyttefelt med 64 hytter. Hyttene i området er små etter dagens standard (maks. BYA 80 m<sup>2</sup>). Hyttefeltet er fra 60- og 70-tallet. 14 av hyttene er på festet tomt, mens de resterende er på selveiet tomt. Tomtene er spredt i parseller som ikke er sammenhengende.

Ikke alle hyttene har i dag kjørbart adkomst. Transport av varer og utstyr til og fra hyttene som ikke har kjørbart adkomst foregår på opparbeidete stier med bruk av trillebår og traller. Hyttene varierer i type og stil. De fleste hyttene er godt vedlikeholdt, men flere av hyttene har likevel behov for vesentlige oppgraderinger. Svært mange av hyttene har bygget annekser for ekstra oppholdsrom og soveplass, noe som tyder på behov for større plass enn det er regulert for i dag.

Hyttefeltet er i dag godt etablert med egen velforening for å ivareta felles interesser. Alle 64 hytter er med i velforeningen. Grunneier har i liten grad virket styrende og hytteeierne har dels gjennom velforeningen og dels på eget initiativ gjort endringer og tilpasninger i området, både på egen og grunneiers eiendom. Blant annet har velforening på eget initiativ nylig anlagt fotballplass på grunneiers eiendom. Tiltakshaver ser en økende grad av privatiseringstiltak og lukking av strandsonen fra enkelte hytteeierne. Oppsetting av mobile gjerder, mindre bryggeanlegg og mobile skillevegger for privat komfort og diskresjon forekommer. Dette

uten en helhetlig plan, regulering og overordnet kontroll. Disse tiltakene virker hindrende for fri ferdsel og allmenn tilgang til strandsonen.

### **Infrastruktur**

Adkomst til planområdet er beskrevet tidligere i planprogrammet. Det er i dag kjørbart adkomst til en del av de eksisterende hyttene. For hytteeiere uten adkomst med vei er det etablert flere større parkeringsplasser på området hvor hver hytteeier har inntil én plass. Videre transport til disse hyttene går på opparbeidete stier i terrenget.

Det er i dag svært begrenset med båtplasser i området, og kun et fåtall av hyttene har dette. Det er i dag satt opp et titalls naust med båtplasser i tilknytning til naustet. Adkomst til området fra sjøen er i stor grad begrenset til de som måtte ha en slik båtplass i fjæra. Det er ikke noe etablert felles bryggeanlegg eller område hvor det ville være naturlig for besøkende å legge til fra sjøveien.

### **Befolkning**

Ut over gårdsbebyggelsen består planområdet kun av boliger bygget som fritidsboliger. Det er ingen fastboende på planområdet. Grunneier er vokst opp på gården, men denne brukes i dag kun som fritidseiendom. Grunneier har et ønske om å flytte tilbake til området dersom det er næringsgrunnlag for det.

### **Topografi**

Djupvika er en vik som bunner mot nordøst. Planområdet avgrenses langs med høydedrag og åskammer som heller ned mot Djupvika. I sør er det bratt og ufremkommelig, mens det på nord- og østsiden er fine helninger mot sør og vest, hvor det i dag er spredt hyttebebyggelse.

Området er i et kupert terreng med mange slukter, små koller og høydedrag. Vegetasjonen består hovedsakelig av barskog. Mot sjøen er det svaberg og strender med stein. Vegetasjon og topografi gir god skjerming mellom hyttene og mot sjøen.

### **Grunnforhold**

Forslagstiller er ikke kjent at det er registrert spesielt problematiske grunnforhold i området. Plankart viser at det ikke er nærhet til drikkevannskilder innenfor planområdet. Og området ligger ikke inntil elv eller vann som ikke er vernet.

*(Kilde: Kommuneplanens arealdel)*

### **Naturmiljø**

Temakartene i Kommuneplanens arealdel som omhandler verdi og naturtyper viser at det ikke er noen spesielle verdier av denne type registrert innenfor planområdet.

*(Kilde : Kommuneplanens arealdel)*

Kartet viser at det ikke er registrerte viltinteresser eller trekkveier for vilt innenfor planområdet.

*(Kilde : Kommuneplanens arealdel)*

Det er ingen vesentlige vassdrag i området, men det renner en bekk midt i planområdet som lager et skille i det området som har vært brukt som dyrka mark og renner ut i fjorden i bunnen av Djupvika. Bekken tørker ut i tørre perioder, men har vannføring i våtere perioder.

### **Skog og jordbruk**



I planområdet inngår det i dag et gårdsbruk med tilhørende jordbruksområder. Disse er imidlertid små og svært begrenset. Området generelt er så lite og kupert at det ikke er egnet som høgproduktiv skogs- eller jordbruk. Det er heller ikke i naturlig tilknytning til andre områder som brukes som høyproduktive jord- og skogbruksområder.

### **Forurensning**

Det er ikke registrert spesielt problematiske forhold vedrørende forurensning i grunnen innenfor planområdet.  
(Kilde: Kommuneplanens arealdel)

Kartet viser ikke registrerte deponi.  
(Kilde: Kommuneplanens arealdel)

Kartet viser at planområdet ikke ligger i et område som er støyutsatt.  
(Kilde: Kommuneplanens arealdel)

### **Friluftsbruk**

Området og brukes i dag som rekreasjonsområde hovedsakelig av dagens hytteeiere, hytteeiere i tilstøtende områder og grunneiere. Området har fine svaberg og strandområder for bading og vannaktiviteter, mens det lenger inn fra sjøen er urørt skog i ulendt terreng. Områdets bakre begrensinger i nord og nordøst går mot høydedrag som gir et flott utsyn mot store deler av Trondheimsfjorden og områdene rundt. Med et areal på 1500 mål er området med disse forutsetningene godt egnet for tur og rekreasjon i kombinasjon med sjø og skog. Området er i dag ikke særlig nyttet som utfartsområde for andre, sannsynligvis på grunn av manglende tilrettelegging for dette.

### **Kulturmiljø**

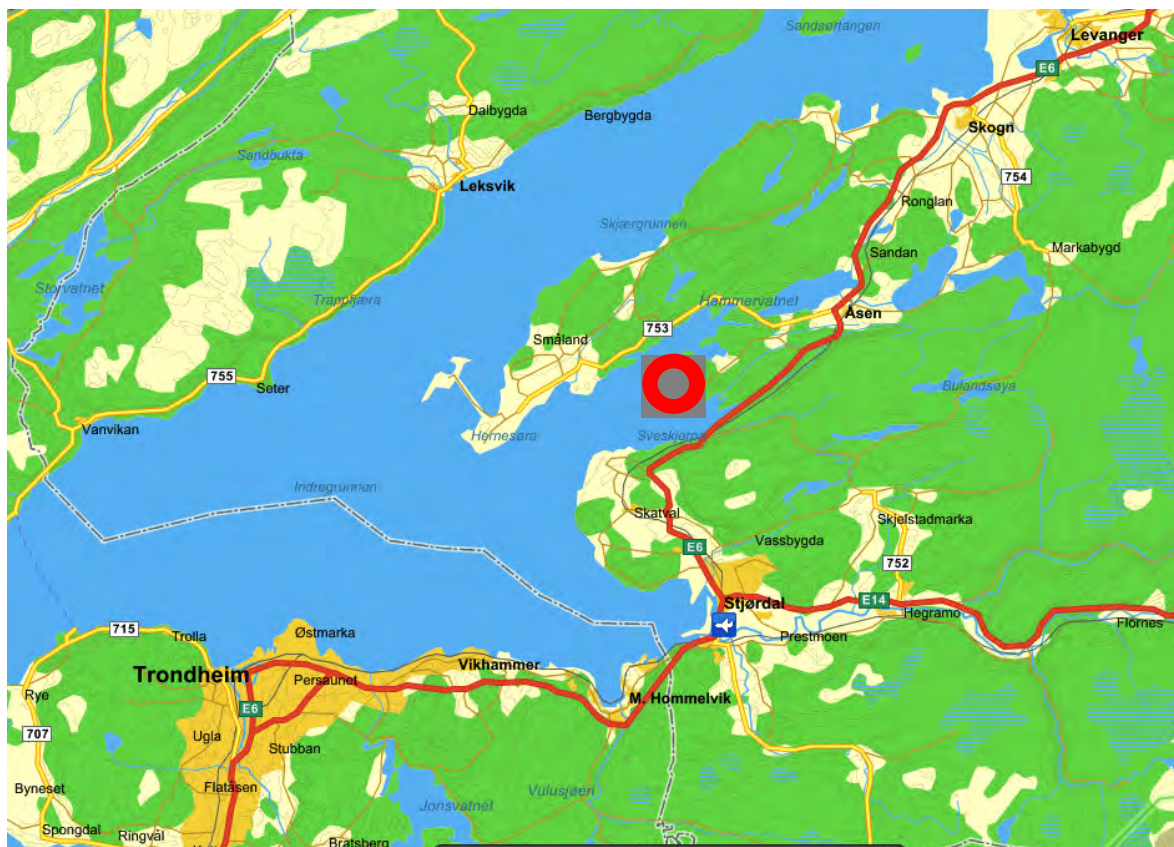
Det er ikke registrerte kulturminner i dette området.  
(Kilde: Kommuneplanens arealdel)

## 2.3 Aktiviteter i og omkring planområdet

Planområdet med tilstøtende områder er det i første rekke hytteområder og friluftsområder brukt til rekreasjon og hyttefolket. Området er ikke regnet som høgproduktivt skog og – jordbruksområde og det er heller ikke naturlig innlemme området til nærliggende skog – og jordbruksområder.

Trondheimsfjorden er Norges tredje lengste fjord og er mye brukt for rekreasjon og fritidsaktiviteter. Fjorden har et rikt fiske – og dyreliv, blant annet med over 40 lakseførende vassdrag. I fjorden er det et aktivt båt – og seilmiljø med 6 seilforeninger i Trøndelag seilkrets og 18 båtforeninger i Region Midt-Norge. Med sjøveien ligger området ca 15 nautiske mil fra Trondheim en fin seildistanse for helge – og dagsturer.

Fjorden vil også egne seg godt for dykking og det vurderes tilrettelagt for tilhørende servicetilbud på land for dykkeraktiviteter.



Kartutsnittet viser hvor Djupvika ligger i forhold til Trondheim, Stjørdal og Levanger.

### **3.0 VISJONER OG MÅL FOR PROSJEKTET**

#### **3.1 Visjoner for prosjektet**

I harmoni med miljø og landskap skal Djupvika bli et fremtidsrettet hyttefelt og samlingsplass for eksisterende – og nye hytteeiere, samtidig som det blir et naturlig stoppested og samlingspunkt for båtfolket i Trondheimsfjorden og andre turister fra omegn.

#### **3.2 Mål for prosjektet**

Området skal utvikles med vekt på å bevare stedets estetiske og landskapsmessige preg. Det er et mål at det skal være langt det er mulig å bevare landskapet og ikke hytteområdet som skal være dominerende sett fra Trondheimsfjorden. Utviklingen skal åpne og virke inkluderende for alle som ønsker adgang til strandsonen. Området skal utvikles og utbygges ved å vise hensyn og ivareta eksisterende bebyggelse på en god måte.

Tiltakshaver har som mål å bygge ut og utvikle hytteområdet i Djupvika til et moderne hytteområde, tilrettelagt for dagens og fremtidens krav til komfort og etterspørsel. Det vil gjøre området enda mer attraktivt for rekreasjon og fritid. Området skal utvikles under en helhetlig tanke og plan som virker inkluderende og tilrettelagt for alle aldersgrupper. Det er et ønske å tiltrekke seg flere av de som i dag benytter og ønsker å bruke Trondheimsfjorden for rekreasjon og fritid, for å synliggjøre de muligheter som området og regionen tilbyr.

Området skal være et foregangssted for å tilby fasiliteter og tilbud som tiltrekker båtfolket for helgeturer og utflukter. Målet er at det gjennom uthavner med ankrings-, bevertnings- og overnattingsfasiliteter bidrar til å gjøre Trondheimsfjorden enda bedre tilrettelagt som et ettertraktet område for seiling og utflukter på sjøen, tilsvarende som man finner på Sør- og Østlandet.

Grunneier ønsker å skape et næringsgrunnlag for seg og sin familie gjennom å tilby servicefunksjoner til hytteeiere, båtfolket og øvrige turister i området. Det er et mål at området skal utvikles for å gi mulighet for grunneier til å flytte tilbake med turisme og servicefunksjoner som et levegrunnlag.

## **4.0 OVERORDNEDE RAMMER**

### **4.1 Nasjonale rammer**

Plan- og bygningsloven vil være førende i utviklingen av området. Plan- og bygningsloven er revidert og iverksatt 1. juli 2009, og plandokumentene skal i den grad dette er nødvendig tilpasset nye lovbestemmelser.

Konsekvensutredningene skal gjennomføres i henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2009.

Planen skal ta hensyn til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og Naturmangfoldsloven.

### **4.2 Kommunale forutsetninger**

Gjennom Innherred samkommune er det laget en ny felles arealplan for Levanger og Verdal kommuner. Kommuneplanens arealdel gir føringer for planarbeidet og utvikling av området.

#### ***Kommuneplanen for Levanger, arealdelen (Plankart, retningslinjer og bestemmelser):***

Planidentifikasjon: L2008018

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Gjeldende plan

Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Levanger

Ikrafttredelsesdato: 13.04.2011

Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst

Lovreferanse: PBL 2008

#### **AREALFORMÅLSOMRÅDE:**

Planidentifikasjon: SB01

Arealbruksstatus: Framtidig

Arealformål: LNFR-område, spredt boligbebyggelse

#### ***Relevante mål i høringsforslaget til arealdelen av ny kommuneplan:***

- Samkommunen legger opp til en målsetting om å ha tilgjengelige næringsarealer ut fra markedets behov med hensyn til volum og kvalitet. I den sammenheng vil det være viktig å styrke Innherreds-regionen som et attraktivt lokaliseringalternativ til Trondheimsregionen.
- Når det gjelder hytteområder har kommunene en målsetting om at det skal være tilbud som står i forhold til etterspørselen, slik at etableringslekkasjer til nabokommuner/-regioner i størst mulig grad unngås. Det legges dessuten opp til fortetting av allerede bebygde hytteområder framfor utbygging av nye ubebygde områder. Dette er prinsipp som også regionale fagmyndigheter framhever gjennom forhåndsdrøftinger i planarbeidet. Det er ellers et registrert ønske som følges opp i planen, at hytteområder oppgraderes for større komfort både med hensyn til standard/størrelse på hyttene og tilgjengelighet gjennom veibygging.

#### ***Planforslaget identifiserer følgende overordnede målsetninger for Verdal og Levanger samkommune:***

- Bærekraftige og nyskapende samfunn som er attraktive for næringsliv, befolkning, arbeidskraft og eksterne samarbeidsparter.
- Samfunn som med utgangspunkt i sin egenart utvikler mangfold og kulturrikdom.
- Preget av engasjement, deltakelse, frivillighet og folkestyre.
- Energiske, kreative og inkluderende.
- Innbyggerfokuserte og kvalitetsbevisste.
- Opptatt av helse og helsekonsekvenser av tiltak i alle sektorer.
- Miljøperspektivet skal ha en sentral rolle.

#### ***I forbindelse med fritidsbebyggelse identifiseres følgende mål:***

- Fritidsbebyggelsen skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk

- Nye områder for fritidsbebyggelse skal ikke lokaliseres i inngrepsfrie naturområder eller større åpne LNF-områder.
- Fortetningspotensialet innenfor eksisterende områder med fritidsbebyggelse skal utnyttes best mulig, innenfor det som kan aksepteres uten at områdets kvaliteter forringes.
- Store og ubebygde arealer langs sjøen skal i største mulig grad holdes fri for fritidsbebyggelse.

**Videre defineres følgende mål i forbindelse med Fritids – og turistformål:**

- Kommunene skal ha varierte og attraktive tilbud til campinggjester.
- Det bør unngås at attraktive campingplasser fylles opp med langtidsplasserte campingvogner.

Dette nevnes særlig i forbindelse med tilrettelegging av marina brygge for båtfolket som benytter Trondheimsfjorden.

**Plankartet viser at planområdet SB01 er definert som:**

LNFR-område, spredt boligbebyggelse

**Retningslinjer for planarbeidet:**

*Planbeskrivelse og konsekvensutredning*

Kommuneplanen har flere retningslinjer som er relevante for dette planområdet og som vil bli gjort rede for gjennom denne planbeskrivelsen eller i konsekvensutredninger.

*Rekkefølgekrav*

Kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og reguleringsplaner kan inneholde krav om at tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert før utbygging kan finne sted.

*Estetikk, identitet og landskapsmessig tilpasning*

Bebyggelsen skal underordne seg områdets viktige landskapstrekk: Høydedragene som omkranser strandsonen, elve- og bekkedalene, åsene, skrentene, det åpne jordbrukslandskapet, sammenhengende vegetasjonsbelter, trær med silhuettvirkning og markante enkelttrær.

*Utbyggers effekt på trafikksystemet*

Ved byggetiltak, regulerings- og bebyggelsesplaner skal det tas hensyn til virkningene for trafikkikkerhet, framkommelighet på berørt veinett og tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport.

*Universell utforming*

Målet med universell utforming er god tilgjengelighet på alle fellesområder slik at alle skal ha samme muligheter til personlig utvikling, samfunnsdeltakelse og livsutfoldelse.

*Bestemmelser*

Rettslige bindende bestemmelser knyttet til arealdelen med hjemmel i PBL §12-7. Utbygging skal ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

### 4.3 Regionale rammer

Fylkesplanmelding nr. 2, Arealmelding

Felles fylkesplan 2009 – 2012

<http://www.ntfk.no/Politikk/planer/Sider/default.aspx>

### 4.4 Gjeldende regulering

**For planområdet finnes følgende reguleringsplaner:**

Planidentifikasjon: L2003015

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Plannavn: Mevika  
Ikrafttredelsesdato: 2.4.2003  
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst  
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

#### **4.5 Arealplaner under arbeid i tilstøtende områder**

I tilstøtende områder er det etter det som er kjent fra forslagsstiller ingen planer under arbeid.

#### **4.6 Andre planvedtak**

Det er ingen kjente vedtak som har betydning for planområdet.

## **5.0 PLANFORSLAGET**

Eiendommen som ønskes utviklet er en av regionens største sjønære tomter. Totalt har tomten et areal på 1.50 mål. Områdets og terrengets utforming og topografi kombinert med områdets størrelse og lokasjon i forhold til større byer og tettsteder, gjør det mulig å realisere ambisiøse og fremtidsrettede planer for området.

### **5.1 Planens innhold**

Planens innhold vil omfatte areal for følgende formål:

#### ***Fritidsbebyggelse:***

Tiltakshaver vil legge opp til etablering av 110 nye hytter i området. Antallet er redusert fra 145 i høringsutkast. Etter innspill fra hytteeierne i Djupvika har tiltakshaver sett på tomteplasseringer på nytt og i samråd med arkitekter og fagfolk redusert antallet for å ivareta dagens hyttebebyggelse med en litt mindre fortetning. Dette tror vi vil gi et ytterligere potensial i de nye tomtene. Disse vil plasseres dels som fortetning av dagens hytteområde og dels innover i terrenget nord øst for Djupvika. Ny bebyggelse vil ikke komme nærmere sjøen enn dagens mest sjønære tomter. Det legges opp til en bebyggelse som er tilrettelagt for dagens og sannsynligvis fremtidens krav og ønsker om komfort for hytteeierne, samtidig som det legges vekt på en god stedstilpassing til terreng og omgivelser.

Sentrale avfallsanlegg skal opprettes i tilknytning til fellesfunksjoner. Terrenget i og rundt Djupvika er godt egnet for å absorbere en slik fortetning gjennom et kupert terreng med slukter og små koller. Det gir et vern og beskyttelse og vil gjøre at utbyggingen ikke virker dominerende for eksisterende hytter eller for området sett utenfra.

#### ***Vei og parkeringsplasser:***

Den private veien fra Undli ut til Djupvika over eiendommene Løvtangen og Nordheim vil utbedres for å kunne tåle en høyere belastning som følge av utbyggingen.

Det ønskes å opparbeide vei fram til de enkelte hyttene (både nye og eksisterende) der terrenget tillater det. Eksisterende veier vil oppgraderes der dette er nødvendig for å øke komforten både for eksisterende og nye hytter. Hytter uten kjørbær vei helt fram vil få tilgang til felles parkeringsplass på egnet sted. Det vil i utgangspunktet bli tilrettelagt for en parkeringsplass i tilknytning til hytten der kjøring helt fram er mulig. For å begrense bilkjøring og parkering i området vil det bli etablert gjesteparkering for hyttegjester så tidlig som mulig når man kommer inn på området. Denne vil bli lagt i en skjermet beliggenhet som ikke er synlig fra sjøen og so ikke vil være til sjenanse for hytteeierne.

Det er et ønske at området skal bli et naturlig og attraktivt sted også for dagsturister og for andre enn hytteeiere i området. I første rekke forventer vi at disse vil komme sjøveien og det er her vi i utgangspunktet ønsker at det tilrettelegges for slik adkomst.

#### ***Turvei:***

Langs strandsonen i Djupvika er planlagt en turvei og promenade som vil binde hele området sammen. Det vil åpne opp området langs sjøen og gjøre det naturlig for både beboere og turister å benytte seg av hele strandsonen. Tiltakshaver tror dette vil motvirke hytteeieres privatiseringstiltak i strandsonen og vil sørge for fri tilgang til strandsonene for allmennheten. Samtidig vil dette bli en flott rekreasjons- og møteplass som vil virke samlende for hytteeierne og løfte området som hytteområde. Det er allerede etablert gangsti langs store del av dette strekket, men denne vil utbedres og det vil tilrettelegges for turvei der dette ikke eksisterer i dag. Langs turveien vil det opparbeides lyspunkter som vil gi et estetisk godt preg og sikre trygg ferdsel også etter mørkets frembrudd.

**Frrområder:**

Området mellom hyttene vil være allment tilgjengelig som frrområde. Områder som tidligere var dyrka mark vil t delt til ulike formål med vekt på frrområder. Dette vil bli ytterligere redegjort for foreslåtte formål for dette områd under punktet «Dyrka mark».

Det vil opparbeides stier og ferdselsårer innover i området nord øst fra Djupvika for å tilrettelegge for turer innover i skogen og opp på høydedragene som omslutter Djupvika.

Området lengst mot nord/øst er ikke egnet for utbygging og vil reguleres til LNF-formål.

**Dyrket mark:**

Undlien som i dag bruker området til produksjon av silofôr har indikert at han ønsker å avslutte dagens produksjon på grunn av områdets plassering, størrelse og avkastning. Tiltakshaver frykter at dersom ikke området dyrkes som det har blitt gjort fram til i dag, vil området gro igjen. Området er for stort for å vedlikeholde for parkmessige formål. Vi tror det er viktig at man finner gode bruksområder til allmenn nytte som fortsatt vil gjøre området åpent og fremstå som hjertet av Djupvika også i fremtiden.

Vi vil forsøke å bevare noe av områdets opprinnelige bruksområde som jordbruksareal ved å benytte deler av dette til frukt - og grønnaksdyrking til råvareproduksjon til bespisningsstedet som ønskes etablert i forbindelse med marinaen. Vi tror ikke at det vil være mulig å benytte hele området til dette formål fordi det vil være så omfattende at det vil være vanskelig å finne noen til å dyrke dette sett opp mot avkastningen dette vil gi. Vi forventer ikke at det vil gi avkastning til å dekke det totale behovet for restauranten, men det vil gi en mulighet f å bygge opp et konsept rundt kortreist mat. Vi ser for eksempel for oss at enkelte retter kan legges opp til å væ ultrakortreiste med grønnsaker og frukt fra området i kombinasjon med råvarer fra ellers i kommunen.

Området nærmest sjøen sør for bekken ønskes brukt som lekeområde og tumleplasser for barn og unge. Dette området ligger slik at det er synlig for mange av hyttene som ligger i åssiden rundt Djupvika, samtidig som det ligger et godt stykke fra hyttene. Det gjør at støy fra leken blir begrenset for de fleste hytteeierne, samtidig som det synliggjør Djupvika som et levende og vitalt hytteområde. Vi ser for oss en ballbinge for ulike ballaktiviteter, en beachvolleybane og et område for mindre barn med lekeapparater. I tilknytning disse vil det tilrettelegges med benker og samlingsplass for at foreldre og foresatte kan følge godt med under leken.

På nordsiden av bekken vil det ned mot bekken bli foreslått en grillplass og samlingsområde for felles aktivite for hytteeierne.

På oversiden av veien tilrettelegges det for hyttetomter langs skogkanten på deler av det som i dag er dyrket mark.

**Badeplasser / - områder**

Planområdet består i dag av flere strender og badeplasser. Gjennom utbygging av stier, veier og infrastruktur v det bli lettere å komme til disse områdene. I tillegg vil det i tilknytning til småbåthavnen opparbeides et nytt område for bading og vannaktiviteter.

I forbindelse med strandpromenade vil anlegges rullestolrampe med enkel adkomst tilrettelagt for bading og rekreasjon for bevegelseshemmede.

**Småbåthavn**

Det er i dag svært begrenset med båt plass og områder for å fortøye småbåter både for kortvarige besøk og på sesongbasis. Et fåtall av hyttene har i dag båter og disse fortøyes stort sett i steiner og midlertidige fortøyninge strandsonen. Mange av dagens hytteeiere har uttrykt ønske om å ha båt men mangler båt plass for disse.



Hytteeierne har gjennom hyttevelet søkt kommunen om etablering småbåthavn og areal er foreslått omdisponere til dette formål i Samkommunens nye arealplan. Med dagens ønske om litt større båter med større bevegelsesradius kreves det også mer varige løsninger for fortøyning og oppbevaring. Tiltakshaver ønsker derfor å opparbeide en småbåthavn med 4 utstikkere og med plass til ca. 100 småbåter.

I høringsutkastet ble småbåthavna foreslått plassert i nord innerst i Djupvika. Etter innspill og råd fra flere hytteeiere ønsker vi å flytte denne sør i Djupvika utenfor «Sørvika». Her er det langt fra flertallet av andre hytteslik slik at det nok er det beste stedet å legge denne småbåthavnen med hensyn til eventuell støy.

Grunnforholdene antas til å være godt egnet for at det anlegges en småbåthavn her, men dette vil bli nærmere kartlagt i reguleringsarbeidet.

I tilknytning til småbåthavna vil det for skjerming bli anlagt en molo ut i sjøen. Vi ønsker å anlegge denne i naturstein som vi tror vil gjøre at denne går godt inn mot fjellveggen og ura bak og ned mot vannet i denne dele av Djupvika. Vi tror dette vil gjøre at moloen ikke vil virke forstyrrende og dominerende i vika. Det vil bli lagt en bro fra fastlandet over til moloen for å sikre vanngjennomstrømming inn mot bunnen av Djupvika generelt og til «Sørvika» spesielt. Moloen utføres så minimal som mulig.

### **Tilrettelegging for næringsutbygging**

Det er ønske om å tilrettelegge for service og næringsfunksjoner for turister og hytteeiere. Småbåthavn med restaurant, marina og evt. enkel overnatting ønskes etablert sør i Djupvika utenfor «Sørvika». Det vil også bli mulighet for småbåtopplag, som tenkes plassert diskret i terrenget på jordet nedenfor gården. Ny bebyggelse i forbindelse med molo utføres slik at det ikke legges beslag på strandsonen, men sørger heller for en utvidet tilgjengelighet. I dagens situasjon er det kun bratte og utilgjengelige svaberg i dette området.

### **Restaurant**

Med antallet hytter i området i kombinasjon med områdets plassering i Trondheimsfjorden tror vi som tiltakshaver det vil gi muligheter for en spennende restaurant. Vi ser for oss å legge denne på småbåthavnas molo så nært sjøen som mulig. Dette vil være en fantastisk og spektakulær lokasjon nær naturens elementer og med et fantastisk utsyn mot Trondheimsfjorden. Vi ser for oss en restaurant som om sommeren blir en destinasjon for båtfolket i Trondheimsfjorden samtidig som at hytteeierne kan bruke stedet for uformelle avslappende middager i ferier og helger.

Vi ser for oss at det skal satses på kortreistmat og lokale mattradisjoner blant annet med tilskudd av frukt og grønnsaker fra «egen grunn» – tenk om gjestene kunne komme med egenfisket fisk som kokken tilbereder på sin måte og med passende tilbehør. Dette kan bli et spektakulært sted for en bryllupsmiddag eller en annen anledning – en kort vei sjøveien fra Levanger eller Trondheim.

### **Marina**

I tilknytning til småbåthavna og restauranten ønsker vi å sette opp en marina med dypvannsbrygge og fasiliteter for seil- og motorbåtturister. Djupvika ligger i en passe seilavstand fra Trondheim for dags – og helgeturer. På samme måte som småbåthavner er tilrettelagt for seil- og motorbåter på Østlandet, ønsker tiltakshaver å tilrettelegge for at båtturister skal ha Djupvika som mål eller delmål på turen. Med mange aktive seilmiljøer i Trondheimsfjorden og med etablering av 1200 nye båtplasser på Ranheim, tror vi det vil være et godt marked og et stort behov for dette om sommeren. Det er et håp om at også andre steder i Trondheimsfjorden vil kunne bygge tilsvarende tilbud for å gjøre Trondheimsfjorden enda mer attraktivt for båtturisme. I tilknytning til marinaen ønsker vi rorbuer og fasiliteter for overnatting og bunkring. I samspill med restauranten tror vi dette vil kunne gi et unikt tilbud som vil bli mye besøkt og føre til at området og regionen på den blir synliggjort på en svært god måte.

### **Hensynsoner:**

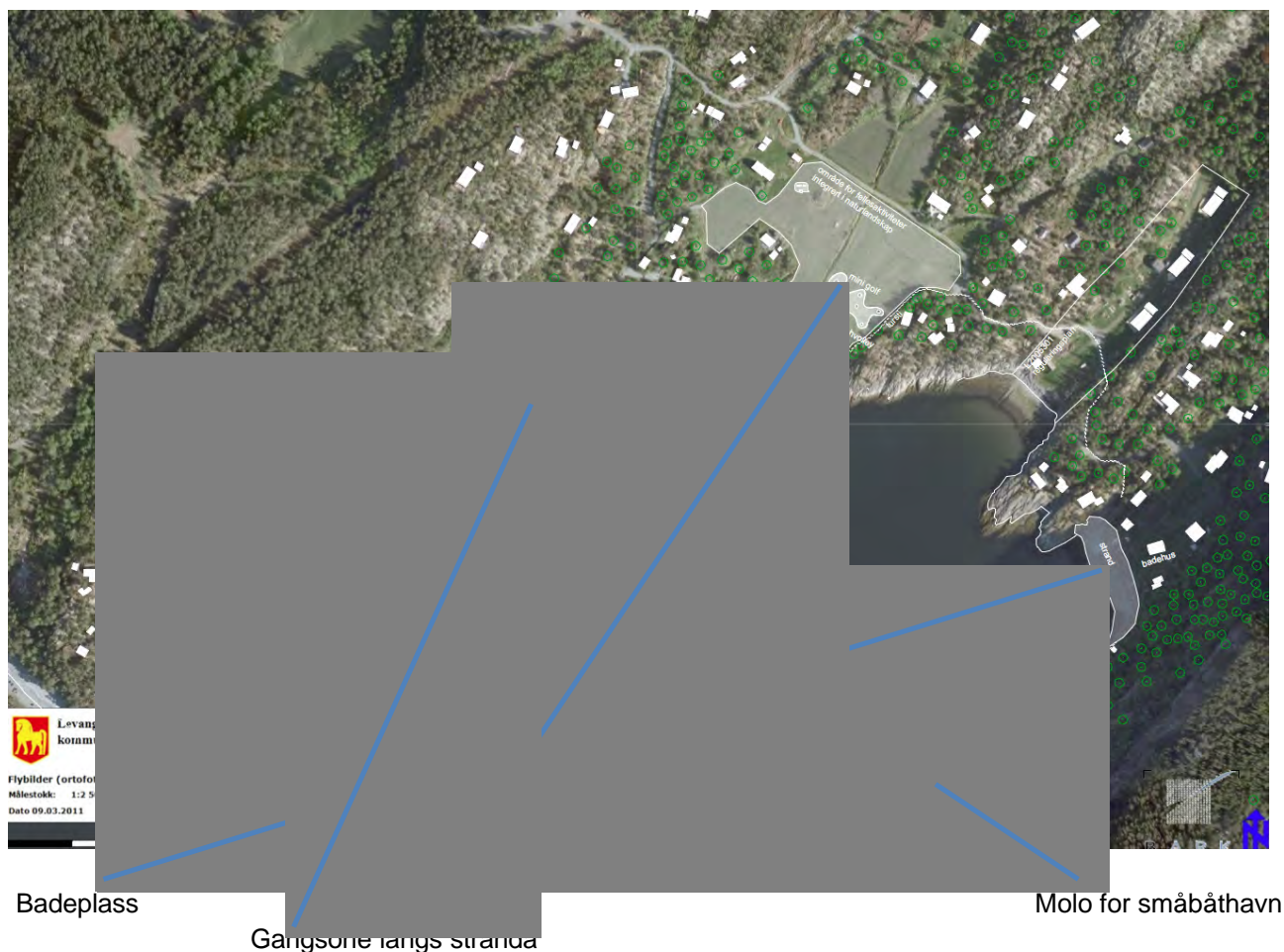
Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i PBL §11-8 andre ledd bokstav a til f og §12-6, skal markeres i

arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal.

Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser.

Aktuelle soner:

- Kraftlinje
- Rasfare
- Landbruk og kulturmiljø
- Tilstøtende arealer i fjorden, naturmiljø



## 5.2 Planalternativ

Som en del av konsekvensutredningen vil det bli vurdert kun to alternativer:

- Alternativ 0 - Konsekvens av at tiltak IKKE gjennomføres
- Alternativ 1 - Konsekvens av forslag til ny reguleringsplan

## 5.3 Influensområde

Influensområde utover selve planområdet vil være:

- Tilstøtende arealer i fjorden;
- Tilstøtende områder med spredt hyttebebyggelse mot nord;

#### 5.4 Behov for offentlig eller private tiltak nødvendig for gjennomføringen

For gjennomføringen av planen vil følgende tiltak være nødvendig / ønskelig:

- Utbedring av privat vei til og på planområdet

#### 5.5 Beslutningsrelevante problemstillinger

- Antall hytter
- Bebyggelse i strandsonen

#### 5.6 Kjent kunnskap, eksisterende utredninger

Det er ikke kjennskap til eksisterende utredninger som har betydning for planområdet.



*Illustrasjon av molo*

#### 5.7 Rekkefølgebestemmelser

Det legges opp til en trinnvis utbygging i tråd med § 12-4 i PBL, med rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av fellesfunksjoner og infrastruktur parallelt med utbyggingen av hyttene.

## 6.0 UTREDNINGSPROGRAM

Jfr. Forskrift om konsekvensutredning §3 bokstav a og b

### § 3. Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 4:

Følgende planer og tiltak skal behandles etter forskriften dersom de faller inn under ett eller flere av kriteriene i § 4:

- a) Reguleringsplaner som legger til rette for senere vedtak om utbygging av tiltak nevnt i vedlegg II
- b) Reguleringsplaner for som inneholder tiltak nevnt i vedlegg II

### § 4. Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn:

Planer og tiltak etter § 3 skal behandles etter forskriften dersom de:

- a) er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde.

### Rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen (etter Vedlegg III)

TEMA	UTREDES	METODE
Forurensning	X	Redegjøre for miljøvernaglige tiltak i planbeskrivelsen, jfr. retningslinjer i arealdelen.  Redegjøre for konsekvenser i forhold til økt støy, iht. retningslinje T-1442, utgitt av Miljøverndepartementet.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	X	Gjøre rede for kollektivdekningen i området.  Parkeringsutredning som viser hvordan parkeringssituasjonen tenkes løst sett i forhold til krav i overordnede planer.  Analysere trafiksikkerhet og veitekniske forhold.
Kulturminner og kulturmiljø	X	Redegjøre for at kulturlandskap og kulturminner blir ivaretatt i planbeskrivelsen, jfr. retningslinjer i arealdelen.  Gjennomføre arkeologisk forundersøkelse.
Naturens mangfold  <i>Iht. Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.6.2009 (NML) skal det i saksgangsbehandlingen og beslutninger som fattes etter plan- og bygningsloven fremgå av beslutningen at prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert. Disse prinsippene fremgår av Side 3 av 4 NML §§ 8 — 12 og skal holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5.</i>	X	Avklare hvilke verdier som finnes i forhold til biologisk mangfold.  Det er ikke registrert spesielle naturverdier pr. 31.5.2011
Landskap	X	Registrere landskapskvaliteter.
Sikring av jordressurser	X	Gjennomføre registrering av stedlig aktivitet og foreta vurdering av konsekvenser av tiltaket.
Samisk natur- og kulturgrunnlag		
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	X	Redegjøre for konsekvenser for allment friluftsliv.
Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett	X	Redegjøre for konsekvenser for barn og unge, samt funksjonshemmede, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt rundskriv

		<i>T-5/99B om tilgjengelighet for alle.</i>
Kriminalitetsforebygging		
Beredskap og ulykkesrisiko	X	<i>Risiko- og sårbarhetsanalyse.</i>  <i>Geotekniske undersøkelser av byggegrunnen for molo og konsekvens av tiltak/ Eksisterende undersøkelser kan benyttes i den grad de er relevante. Vurder funn og evt. redegjøre for avbøtende tiltak.</i>  <i>Rasfare i forbindelse med evt. bygninger og anlegg i Sørvika utredes.</i>  <i>På Levangers kommunes nettsider er det ingen aktsomhetskart for flom e.l. som berører planområdet.</i>
Risiko ved havstigning	X	<i>Området ligger 0 meter over havet og vil berøres av forventet havstigning. Redegjøre for konsekvenser av havstigning, ref. Bjørknessenterets rapport.</i>
Barn og unges oppvekstvilkår		
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	X	<i>Redegjøre for ny bebyggelse og andre fysiske inngrep i landskapet gjennom beskrivelser, tegninger og illustrasjoner .</i>
Nærliggende verneområder	X	<i>Redegjøre for konsekvenser for verneområder på nærliggende øyer i fjorden.</i>
Konkurransforhold		

Konsekvensutredningene skal gjennomføres i henhold til gjeldende forskrifter. Konsekvensutredningene vil tematisk se bygge på både eksisterende kunnskap og nye data, som grunnlag for gjennomføring av aktuelle faglige vurderinger.

## **7.0 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING**

### **7.1 Organisering av planarbeidet**

Bergersen Arkitekter as vil stå for utarbeidelse av reguleringsplan i tett samarbeid med tiltakshaver ved Tom Aas. Konsekvensutredninger vil utføres av eksterne rådgivere.

### **7.2 Plan for informasjon og medvirkning**

En rask planprosess med fokus på åpenhet er en målsetting for reguleringsplanarbeidet. Det vektlegges en god dialog med berørte myndigheter og med naboer/gjenboere som berøres av planen. Det vil bli lagt opp til en åpen høringsprosess der både offentlige parter og private inviteres til å komme med innspill. Det vil bli avholdt egne møter med eksisterende virksomheter innenfor planområdet for å avklare deres behov.

### **7.3 Fremdriftsplan for planprosessen**

**Det skal legges vekt på å få til rask framdrift i saken. Normale politiske - og medvirkningsprosesser vil likevel bli fulgt. For å nå målet om rask fremdrift, legges det opp til en mest mulig åpen plan- og beslutningsprosess der prinsipielle spørsmål i reguleringsprosessen om mulig avklares så tidlig som mulig. Det arbeides etter følgende fremdriftsplan:**

- |  |             |      |
|--|-------------|------|
| • Utkast til planprogram   | uke 15      | 2011 |
| • Varsle planoppstart og høring av planprogram med 6 ukers frist for merknader | uke 16 - 21 | 2011 |
| • Bearbeiding av planprogram mht. evt. kommentarer                             | uke 46      | 2011 |
| • Planprogrammet oversendes kommunen   | uke 49      | 2011 |
| • Fastsetting av planprogram i plan- og utviklingskomiteen tidligst            | uke 2       | 2011 |
| • Planforslag oversendes kommunen tidligst                                     | uke 10      | 2012 |
| • Høring av planforslag med 6 ukers frist                                      | uke 15 - 22 | 2012 |
| • Bearbeiding etter høring og oversendelse kommunen tidligst                   | uke 24      | 2012 |
| • Behandling i kommunen / kommunestyre med planvedtak tidligst                 | uke 29      | 2012 |

## **8.0 VEDLEGG**

### ***Relevante planer og kart:***

- 7.4 Utsnitt kommuneplanens arealdel
- 7.5 Illustrasjoner
- 7.6 Innkomne innspill med forslagstillers kommentarer