

VEDLEGG: MERKNADER OG KOMMENTARER

Høringskommentarer fra utkast til planforslag. På bakgrunn av høringen er det kommet inn 12 merknader og innspill som er vedlagt i sin helhet i dette vedlegget. Tiltakshavers kommentarer er gjengitt i kursiv.

Merknad 1:

Fra Nord-Trøndelag fylkeskommune etter fullmakt ved Karl-Heinz Cegla, funksjonsleder plan og miljø og Ivar Guntvedt, overarkitekt, datert 25. mai 2011

Levanger - Varsel om igangsatt planarbeid for gnr 244 bnr 1 i Åsen

Vi viser til oversendelse datert 14.4.2011.

Generelt:

Det varsles om oppstart av arbeidet med en reguleringsplan for et større område i og rundt Djupvika i Åsenfjorden. Det uttrykkes at formålet er fortetting, oppgradering og utvidelse av eksisterende hytteområde i Djupvika. Eksisterende hyttebebyggelse og miljø ønskes ivaretatt samtidig som det legges til rette for ny bebyggelse, næringsutvikling og nye brukere av området. Planprogrammet sendes på samtidig høring. Det vil bli utarbeidet en konsekvensutredning i tilknytning til forestående planarbeid.

Det er positivt at det tas initiativ til et så helhetlig planleggingsgrep og en samlet vurdering av et så vidt stort område. Dette er også nødvendig med de intensjoner for utvikling av området som skisseres i planprogrammet. Det fremgår at planprogrammet at tiltakshaver legger opp til etablering av hele 145 nye hyttetomter i området. Problemstillinger omkring et makstall/ hvor mange hytteenheter det er rom for i Åsenfjorden har kommet opp i tilknytning til tidligere behandlinger av hytteplaner. Det er naturlig at det i tilknytning til denne planen tas en gjennomgang av kommunens politikk for videre utvikling i Åsenfjorden som helhet og hvilke forutsetninger mht. tiltak og utbedringer /tilrettelegginger som er nødvendig ved videre utbygging og fortetting i området. Utviklingen bør skje på en måte som i helhet ikke forringer området kvaliteter som fritids- og rekreasjonsområde. En så vidt omfattende gjennomgang burde vært tatt i en kommunedelplan, eventuelt i en revisjon av kommuneplanens arealdel.

Kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Det er likevel stor sannsynlighet for at det også finnes automatisk fredete kulturminner under markoverflaten i området. Før vi kan godkjenne søknaden, må vi av den grunn foreta en befaring og eventuelt også gjøre en arkeologisk forundersøkelse. Undersøkelsen gjøres med gravemaskin og matjordlaget fjernes i 3-4m brede striper med ca. 10 m mellomrom. Undersøkelsen gjøres med gravemaskin uten tenner i grabben, og med arkeolog til stede. Arbeidet bekostes av tiltakshaver etter Kulturminnelovens (KML) § 10. Dersom det skulle vise seg at forundersøkelsen avdekker freda kulturminner iht. KML § 3-4, må det søkes om dispensasjon etter KML § 8.1. Søknad sendes gjennom oss til rette myndighet etter KML med forskrift, som er Riksantikvaren. Dispensasjon fra fredningsbestemmelsene i KML § 3 gis normalt på betingelse av en arkeologisk utgraving. Dersom det blir aktuelt med en slik undersøkelse, må også den bekostes av tiltakshaver. Vi ber om at kommunen formidler dette til tiltakshaver, og deretter tar kontakt med oss for å avklare spørsmål i forbindelse med det videre arbeidet.

Kommentar:

Antall hytter er redusert i revidert planprogram. En arkeologisk forundersøkelse vil bli iverksatt i forbindelse med planarbeidet.

Merknad 2:

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

Fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag etter fullmakt ved Roald Huseth, Kommunaldirektør, Kommunalavdelingen og Julie Helmersberg Brevik, Rådgiver, datert 20. juni 2011

Forhåndsuttalelse til oppstart av planarbeid og planprogram til reguleringsplan for Djupvika hyttefelt 244/1 i Levanger kommune

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eksisterende hyttefelt på eiendommen gnr. 244 bnr. 1 i Levanger kommune. Tiltak som skal inn i planen er bl.a. nye fritidsboliger, servicefunksjoner som marina, bevertning og utleieenheter av hytter og orbuer og naust.

Planforslaget skisserer en fortetting av inntil 145 nye fritidsboliger beliggende bak og/eller mellom eksisterende fritidsboliger. Eksisterende fritidsboliger er på ca. 80 m² mens nye fritidsboliger foreslås å ha en øvre arealramme på BYA=160 m², inklusiv parkeringsareal og BYA =145 m² uten parkeringsareal.

I kommuneplanens arealdel er aktuelle planområde avsatt til LNF-spredd boligområde. Planområdet fraviker fra planavklaringer gjort i nylig vedtatt overordna arealplan, kommuneplanens arealdel. Planforslaget må derfor konsekvensvurderes jf. plan- og bygningslovens § 4-2. I den forbindelse er det viktig å utrede virkningen tiltaket har på miljø og samfunn.

Fylkesmannen har befart planområde sammen med representanter fra tiltakshaver og kommunen den 27.5.2011.

Saken er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger som etter dette har følgende merknader:

Fra Landbruksavdelingen:

Det planlegges her for et "større grep" for tilrettelegging for ny fritidsbebyggelse, næringsutvikling, samt tilrettelegging av området for nye brukere både fira sjøveien og landveien. Visjonen for prosjektet er *"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."*

Sentralt i planområdet ligger et ca. 20 da stort dyrka areal. Dette drives i dag fra Undlien. Av planprogrammet går det fram at dette tenkes parkmessig opparbeidet og omgjort til friområde. I tillegg skal det opparbeides ballbinger, lekeområde og tumleplasser for barn og unge i nærheten av sjøen. Området ble på befaringen omtalt som "hertet" i det helhetlige grepet som det nå planlegges for.

Landbruksavdelingen må understreke at jordvernet er kraftig innskjerpet, og at det dermed må store samfunnsinteresser til for at jordvernet skal kunne vike. Landbruksavdelingen innser at dette dyrka arealet ikke ligger som en del av et større sammenhengende dyrka areal, at adkomsten fra landbrukseiendommer i aktiv drift er lang og delvis krevende med smal veg og ikke minst store mengder med parkerte biler knyttet til fritidsbebyggelse på strekningen. Det aktuelle arealet er likevel godt arrondert, og en må også skjele til at det er flere slike arealer både i Åsenfjorden og ellers.

Både ift. jordvern og kulturlandskap/landskapshensyn vil landbruksavdelingen være tydelig på at fritidsbebyggelse, servicebygg mv. ikke plasseres på det åpne dyrka arealet. Dette er i tråd med klare føringer for lokalisering av fritidsbebyggelse nedfelt i Fylkesplanmelding nr. 2 (2001) Arealmeldinga. Dette samsvarer med de signalene tiltakshaverne selv ga på befaringen, og er en klar forutsetning for landbruksavdelingen, ikke minst ift. presedens til andre sammenlignbare saker.

Landbruksavdelingen er opptatt av at den forestående planprosessen på en god og tillitvekkende måte avklarar grepet og realismen i planene. Dersom jordvernet her skal vike er det en forutsetning at det foreligger et svært godt helhetlig grep mht. næringsutvikling og næringspotensial.

Av visjon og mål for prosjektet går det fram at prosjektet skal bygge opp under miljø, landskap, kortreiste opplevelser, kortreist mat og lokale mattradisjoner mv. Et jordbruksareal på 20 da er et meget stort areal å skulle holde i hevd parkmessig. Landbruksavdelingen vil be tiltakshaverne vurdere også andre måter å nytte store deler av jorda på som kan bygge enda bedre oppunder visjonen og målene med prosjektet. Dette kan være beitedyr, eide eller leide, på deler av arealet. Beitedyr vil både

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

kunne bidra til et flott og åpent landskap og vil bidra til opplevelser for små og store, samt være grunnlag for virkelig kortreist mat. Det bør vurderes om deler av området kan nyttes til frukthage/eplehage eller også parselhager for hytteeierne i området. Dersom det velges slike løsninger vil det dyrka arealet kunne angis som landbruksformål i reguleringsplanen. Slik vil det dyrka arealet komme til nytte til lokal matproduksjon, være lettere å holde i stand, fortsatt være disponert til landbruksformål (meget publikumsrettet sådan), og en unngår omdisponering, jfr. det klart innskjerpede jordvernet. Landbruksavdelingen ber om at dette vurderes grundig og vi deltar gjerne i en dialog i det forestående planarbeidet.

Kommentar:

Undlien som til nå har drevet åkeren har signalisert at videre leie ikke er ønskelig, blant annet fordi området var svært arbeidskrevende å holde. Grunneier mener det vil bli vanskelig å finne noen andre til å ta over drift av denne åkeren. Vi er enig i at området er for stort til å kunne drives som et parkanlegg. Vi frykter at uten andre tiltak som vil gi gode insentiver for å holde området åpent slik det er i dag, vil området gro igjen i løpet relativt kort tid.

Som vist i revidert planprogram ønsker vi fortsatt at det legges til rette for ballbinger, lekeområder og samlingsplasser på deler av området ned mot sjøen. Vi tror dette vil bli en populær samlingsplass for barn og unge, og til glede for både hytteeiere og besøkende. Videre har vi et ønske om å få til fortsatt dyrking på deler av området langs veien for kortreist mat til restaurant og spisested. Vi ser for oss at både poteter og andre grønnsaker og evt. noe dyrehold vil kunne være aktuelt. Endelig omfang må vurderes nærmere med restauratør.

På oversiden av veien ser vi for oss parkanlegg samt enkelte hyttetomter i utkanten av jorden langs skogkanten. Vi tror at dette vil være en god måte å ivareta området som et møtested for hytteeierne, med mye aktivitet og et åpent landskap.

Vi har ingen tro på at området vil bli drevet som aktivt drevet jordareal som i dag, så alternative bruksområder og løsninger må vurderes for å unngå at området vil bli gjengrodd.

Fra Miljøvernavdelingen:

Planområdet ligger sørvestvendt i Djupvika hvor terrengformasjonene skaper et markant landskapsrom rund bukta. Her er stedvis innslag av varmekjær løvskog, avbrutt av svaberg og berg i dagen av typen strandberg med furu i tresjiktet. Det er ikke registrert spesielle naturverdier pr. 31.5.2011 (Naturbase og artsdatabanken), men konsekvensvurderingene må avklare nærmere hvilke verdier som kan finnes i forhold til biologisk mangfold, landskapskvaliteter, samt hensyn til allment friluftsliv. Vi minner i den sammenheng om at 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. Dette må være en del av konsekvensvurderingene.

Mye av landarealet i planen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Vi minner om at Miljøverndepartementet i de senere år har anmodet om skjerpet plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen. Dette er fulgt opp i St. meld nr. 26 (2006-2007) om Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand. Her heter det blant annet at " *Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig igjen å oppfordre kommunene til en streng praksis ved behandlingen av plansaker og dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen.*"

Regjeringen har nylig vedtatt, 25.3.2011, Statlige planretningslinjer for en differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, som viser at planområde ligger i et pressområde i forhold til byggeaktivitet i strandsonen. De nasjonale føringene må tas hensyn til i de videre vurderinger som må tas i forhold til det konkrete planforslaget.

I kommuneplanens arealdel er det avsatt ett område til småbåthavn i Djupvika. Øvrig tiltak i strandsonen er ikke planavklart på overordna nivå. Planprogrammet skisserer både marina, orrbuer og

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

naust i strandsonen. Ved befaringen ble det pekt på at både naustene i øst og rorbueene slik de er skissert i planprogrammet vil være utfordrende tiltak i forhold til nasjonale strandsoneverdier. Ut fra miljøvern hensyn er det grunnlag for en innsigelse dersom tiltakene fremmes i planforslaget. Dette må det tas hensyn til i planprosessen.

Planområde vurderes til å ha potensial til å absorbere flere fritidsboliger, men det knyttes noe usikkerhet til hvilket omfang det er mulig å innplassere. Detaljplanleggingen vil her gi en pekepinn. Ut fra et miljøvernperspektiv vil løsninger som ivaretar hensynet til biologisk mangfold og som sikrer allmenhetens tilgang til strandsonen og generelt mulighetene for allment friluftsliv i planområde, tillegges vekt ved vurdering av det endelige planforslaget. Det er viktig at helhetsinntrykket blir godt, og i forhold til å sikre verdier i strandsonen bør det i reguleringsplan fastlegges en byggelinje ned mot strandlinja. Ut fra miljøvern hensyn vil det være en totalvurdering av omfang og lokalisering av fritidsboliger som avgjør om det er nødvendig å fremme innsigelse til enkeltelementer i planforslaget.

Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge, samt funksjonshemmede selv gis anledning til å delta. Det vises i den sammenheng til de vurderinger/beskrivelser som skal følge planer etter PBL med hensyn på konsekvenser for barn og unge, samt funksjonshemmede, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/99B om tilgjengelighet for alle. Vi minner om at grenseverdier for støy må overholdes. Detaljert informasjon vedrørende dette står i retningslinje T-1442, utgitt av Miljøverndepartementet.

Kommentar:

Etter innspill fra høringsutkastet har vi besluttet at opprinnelige rekke med naust og rorbuer slik det ble skissert i utkastet vil bli tatt bort. Vi har flyttet plassering av småbåthavn til andre siden av Djupvika og ønsker å se på muligheten for bespising og marina i den sammenheng. Det vil i så fall være viktig at denne utformes slik at det går inn i landskapet på en naturlig måte med bruk av naturstein og i nøytrale fargevalg slik at bebyggelsen ikke virker dominerende i landskapet.

Vedrørende bebyggelse i strandsonen vil alle foreslåtte tiltak virke for å fremme allmenn ferdsel til strandsonen og føre til at denne blir mer tilgjengelig enn i dag, hvor vi ser privatiseringstiltak foretatt på egne initiativ av hytteeiere nær strandsonen. Bryggeanlegg, gjerder og opparbeidete private plasser med møbler er eksempler på slike privatiseringstiltak som virker hindrende på allmenn ferdsel. Strandpromenade, lekeområder og tilrettelagt adgang til strand er eksempler på tiltak som vil åpne strandsonens tilgjengelighet for allmenheten.

Det vil ikke bli lagt til rette for hyttebebyggelse nærmere sjøen enn eksisterende hytter, og de aller fleste tomtene vil ligge godt bak denne linja.

Fra Kommunalavdelingen:

I planprogrammet under kapittel 6.0 "Utredningsprogram" er de ulike temaene som ansees viktige å analysere listet opp. Et av utredningstemaene skal være en ROS-analyse (jfr. pb1 §4-3) som en del av konsekvensutredningen. Det er i tillegg skissert hvordan ulike utredningstema som grunnforhold og klima skal håndteres. Å ha en helhetlig forståelse av samfunnssikkerhet relatert til blant annet klima er viktig for å planlegge for tiltak i og i nærheten av sjø. Havstigning er nevnt i planprogrammet og Fylkesmannen ønsker derfor å vise til Bjerknessenterets rapport om havnivåsiging som kan lastes ned fra Fylkesmannens nettsider.

Fylkesmannen har nylig oversendt et veiledningsbrev til kommunene som gjennomgår hvilke forutsetninger som ligger til grunn for god håndtering av samfunnssikkerhet i arealplanleggingen. Dette vil være nyttig informasjon å ta hensyn til i utarbeidelsen av arealplanen.

Kommentar:

De nevnte konsekvensutredninger vil bli tatt med i planarbeidet.

Merknad 3:

Fra grunneier på Nordheim, Jens Nordheim, datert 7. mai 2011

Vedrørende veitrasé til eiendommen

Ref. pkt. 2.1 «eksisterende vegtrase inn til området for eksisterende hyttefelt. Dette er en privat veg og det skal i planprosessen utredes om tiltak for utbedring er nødvendig.»

Det skisserte planprogram for Djupvika, hvor det legges til rette for ny bebyggelse, næringsutvikling og nye brukere av området, vil gi en betydelig økt belastning av den eksisterende private vei frem til Djupvika.

Dagens veitrase forbi Nordheim, Gnr 244 Bnr 2, ligger svært nær gårdens bygningsmasse, og utgjør allerede en betydelig fare for liv og helse ved at den er svært uoversiktlig og med korte avstander til der folk oppholder seg og ferdes.

Videre utgjør veitraseens nærhet til bebyggelse et betydelig miljøproblem både med hensyn til støy og støv.

Det henstilles derfor til å flytte dagens veitrase forbi bebyggelsen på Nordheim slik at denne kommer lengre unna dagens bebyggelse. Se bilde for foreslått trase (flytting i rødt):



Med denne flyttingen vil fare for liv og helse ikke lenger være et problem, og traseens avstand medfører ikke lenger et miljøproblem med hensyn på støy og støv.

Den foreslåtte flyttingen av veitrase vil også gjøre adkomsten til Djupvika mindre svingete, siden veien med dette blir mye rettere og enklere å forsere særlig på vinterstid.

Den foreslåtte plassering vil i det vesentlige kunne gjøres uten inngrep i dyrket mark, tilbakeføring av eksisterende veistubb vil i sin helhet kompensere for dette.

Det forventes at det er utbygger som besørger og bekoster flyttingen av veitraseen.

Kommentar:

Vi ser på forslaget som en veldig god løsning på et i dag kronglete parti av veien inn til området, og tror dette vil forbedre både sikkerhet og framkommelighet.

Vi tar innspillet med oss i det videre arbeidet med forslag til utbedring av vei. En slik endring vil evt. bekostes av utbygger.

Merknad 4:

Fra styret i Djupvika hyttevev ved Åge Wiggum, datert 12. mai 2011

Vedr. planprogram for Djupvika sendt oss fra utbygger

Til Djupvika hyttevels styre har det kommet mange kommentarer og innspill til denne utbyggingsplanen for Djupvika. De fleste er vel av den oppfatning at det kan være til det gode med en fornyelse (utvikling) i Djupvika, og det er full forståelse for at grunneier ønsker å utvikle eiendommen sin til noe bedre og tidsmessig, men styret har også registrert at enkelte hytteeiere har innsigelser til deler av planen. Styret i vellet og har derfor valgt å komme med en generell innsigelse med bakgrunn i det vi har mottatt vedrørende planene for Djupvika.

Adkomstvei:

Veien inn til Djupvika er privateid og går over tre eiendommer, den er i dag i meget dårlig forfatning, og med den belastningen under og etter en framtidig utbygging, mener vellet at det må være fritatt fra vedlikeholdet og ansvaret for vegen i framtiden.

Kommentar:

Adkomstveien er en privat vei som går over tre eiendommer. Tiltakshaver har ikke myndighet til å bestemme hvordan eierne skal forvalte og ivareta veien i sin helhet. Adkomst til området er en viktig del av planen og vi er i dialog med de øvrige grunneierne og veilagene. Det er per i dag uklart i hvor stor utstrekning og i hvilket omfang veien må utbedres i forbindelse med utbyggingen. Vi vil i så måte be om en uavhengig vurdering fra eksternt aktør som skal ta for seg en slik evaluering. Det er i den sammenheng ikke tatt stilling til hvordan dette skal finansieres, men utbygger vil i samarbeid med grunneiere ta ansvar for nødvendig finansiering og utbedringer der dette er naturlig.

Småbåthavn:

Ut i fra den tilsendte skissen som følger planen, har småbåthavna i Bjørn-fjæra en slik utforming og voldsom dimensjon, at den delvis bygger igjen både badeplassen og adkomst til naustene som er bygget der. Det ser ut til å gå en gangvei nedenfor naustene som er belagt med treverk. Dette kan umulig være gjennomtenkt, da det vil bli umulig å få båtene på sjøen uten å krysse denne gangveien. Vi ser av skissen at det også er biloppstillingsplass på det oppfylte området for marinaen ved Balstadfjæra, dette vil vi fraråde. Biloppstillingsplasser bør være oppe på gjesteparkeringa, og ingen ferdsel bør foregå ned til marinaen, med unntak av de gangene båter skal settes ut eller forsyninger skal bringes ned til havna.

Kommentar:

Vi har etter innspill og samtaler med hytteeierne besluttet å endre plassering av småbåthavnen til motsatt side av Djupvika, langs fjellet utenfor Sørvika. Vi antar at grunnforholdene her er bedre enn opprinnelig planlagt plassering, samtidig som det er til mindre sjenanse for eksisterende og nye hytter. Småbåthavnen vil få en steinmolo i naturstein som vil gå diskret inn i landskapet og fjellveggen bak sett både fra sjøen og fra store deler av hytteområdet.

Her vil det ikke gå ut over eksisterende badeplasser samtidig som det vil skape et nytt uterom langs sjøen som i dag ikke er i bruk. Denne plasseringen er et godt stykke fra øvrige hytter og eventuell støy i for hyttene blir minimert. Det er ikke lagt opp til bilvei ut til den nye plasseringen.

Gangsti til Sørvika:

Vi har en vei i dag fra parkeringa og inn til Mevika og Sørvika. Deler av veien er bomvei, og benyttes ofte av turgåere, i tillegg er det flere merkede turløyper som også benyttes av hytteeierne i området. Vi ser ikke behovet for de inngrep som er tiltenkt med sprenging av svaberg etc. Vi ønsker også slik det er i dag, at veien fram til Sørvika, kun belastes med en bil til hver hytte.

Kommentar:

Vi ønsker i utgangspunktet å åpne strandsonen og adkomsten til denne. I den sammenheng har vi vurdert at en strandpromenade vil bli et godt tiltak. Det er fra vår side ikke ønskelig å gjøre

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

sprengninger i svaberget for å få til dette, og vi tror heller ikke at det vil være nødvendig. Det er viktig for oss å ivareta svabergenes særpreg og betydning for estetikken i området.

Gjesteparkering:

Vi har et ønske om at denne opprettholdes, men gjerne utarbeides bedre, slik at gjester både til hytteeierne, og besøkende til marina og eventuelt gjester til kommende spisested i Djupvika benytter denne p. plassen for å skåne området og naboer for motorferdsel i området.

Kommentar:

Det er vårt ønske at motorferdsel stoppes så tidlig som mulig på planområdet. Det skal tilrettelegges slik at det blir gode parkeringsplasser ved innkjøring til området. I den sammenheng er det naturlig å se på tilstanden til dagens gjesteparkering og i hvilken grad denne er tilfredsstillende eller hvilke oppgraderinger som må til.

Sørvika:

I Sørvika er det tegnet inn nye naust foran de som står der fra før, vi regner med at dette må være en glipp. Båter i eksisterende naust skal jo også sjøsettes.

Kommentar:

Det er ikke meningen å bygge naust foran eksisterende naust. Videre har vi etter innspill fra hytteeiere og kommune kommet fram til at vi likevel ikke ønsker å tilrettelegge for bygging av nye naust i forbindelse med planarbeidet.

Unik natur:

Det som gjør Djupvika spesiell for oss som har tilhold der, er nettopp den rike fauna og flora som er i området. Vi leser ofte i dag om omfattende tiltak som gjøres nettopp for å ta vare på artene. Artsdatabanken har en omfattende registrering på dette mange steder i landet, men registreringene i Djupvika er sporadiske og mangelfulle. Vi er også kjent med at regjeringen vil ha en mere langsiktig strandsonopolitikk og oppfordrer til en streng praksis ved behandling av plansaker og dispensasjoner i 100-metersbeltet.

Kommentar:

Vi er enige at Djupvika er et flott sted som vi ønsker å ivareta på best mulig måte. Dette betyr at vi ønsker at det utvikles samtidig som det vises hensyn både til flora og fauna. Det er ikke registrert spesielle naturverdier pr. 31.5.2011 (Naturbase og artsdatabanken), men konsekvensvurderinger vil avklare nærmere hvilke verdier som kan finnes i forhold til biologisk mangfold, landskapskvaliteter, samt hensyn til allment friluftsliv

Når det gjelder utbygging i strandsonen er det vår tanke og holdning at vi ønsker å åpne strandsonen heller enn å lukke denne og vi ønsker generelt tiltak som fremmer ferdsel og tilgjengelighet for alle. Vi anser strandsonen som et attraktivt område for friluftsliv og rekreasjon og det er viktig at enkel tilgang til denne ivaretas for både hytteeiere og andre besøkende. Vi legger ikke opp til å bygge hytter eller legge ut tomter som ligger nærmere sjøen enn dagens bebyggelse. Bygging av marina, spisested, strandpromenade og lekeareal vil være eksempler på inngrep i strandsonen som vi ønsker oss, dels for å imøtese et behov og ønske om båtplasser, dels for å kunne etablere næringsvirksomhet som et helhetlig og attraktivt tilbud til området og dessuten for å sikre allmenheten en naturlig og inkluderende tilgang til strandsonen. Vi ser at flere av de sjønære hytteeierne har iverksatt privatiserende tiltak som gjerder, kaianlegg osv. som oppleves hindrende for allmenhetens tilgang.

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

Styret i vellet håper med dette å ha gitt uttrykk for våre og andres innspill i denne byggesaken og ønsker at utbygger, arkitekt og kommunen etter å ha foretatt de nødvendige utredninger, kommer til det samme som oss når det gjelder inngrep i naturmiljøet i Djupvika.

Merknad 5:

Fra hytteeier Grethe Talmo, datert 12. mai 2011

Hei, jeg ønsker med dette å komme med en innsigelse til planprogrammet.

Min innsigelse gjelder den allerede etablerte kunstgress fotballbanen i Djupvika.

Litt om fotballbanen:

Det ble etter forslag fra undertegnede på Årsmøtet i 2008, bevilget kr 25 000,- av Velforeningen til å få laget fotballbane. Grunneier ga oss den gang tillatelse til å bruke et gitt område oppe ved parkeringen, og ga oss muntlig bruksrett. Helga etter årsmøtet startet rydding av trær - med veldig mange deltagende dugnadsarbeidere. Etterhvert har det vært mange dugnader, og det har vært brukt mye tid, ressurser og penger på å få til fotballbanen. Dvs vi har solgt, pølser, kaffe, vaffel og lodd. Vi har også fått inn egne sponsorer, som har fått skilt med sine logoer på oppe ved banen. På dette har vi fått inn endel penger.

Fotballbanen blir flittig brukt av både barn og voksne i Djupvika, og det arrangeres ofte fotballcuper. I tillegg har vi satt sammen endel bord og stoler foran fotball-banen, og dette har blitt en naturlig samlingsplass for foreldre/turgåere. Mange trivelige stunder der. Vi står nå i et dilemma, om vi tør å bruke mere penger(og ressurser) på å gjøre banen helt ferdig, da vi er usikker på hva som skjer med denne fremover.

Reagerer på tekst i tidligere svar fra Tom Aas hvor han gir meg (og Eva B) svar på spørsmål ang parkeringa i fjæra (v Balstad) Se teksten vedlagt under. For meg kan det virke som man har tenkt å bruke den allerede etablerte, og da ferdig planerte fotball-banen som parkeringsplass? Dette er noe jeg på det sterkeste må få protestere på!

Jeg reagerer også på tiltakshaver tekst i planogrammet (s.7);

".....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 velforeningen på eget initiativ nylig anlagt fotballplass på grunneiers eiendom."

Jeg vil få presisere at grunneier selvfølgelig er forespurt om at vi får lage fotballbane der. Vi har også fått en muntlig bekreftelse på at vi har bruksrett på banen. Grunneieren har også stått i bresjen for, og deltatt på alle de mange dugnader som har vært oppe på fotballbanen.

Håper med dette på at det blir tatt hensyn til vår bruk av fotballbanen, og kanskje en fremskyndet "avtale" med oss som står bak fotballbanen - slik at vi kan få gjort den ferdig. Resten av reguleringen kan vel ta tid, og da er det meget uheldig at fotballbanen blir stående uferdig.

Kommentar:

Vi er enige om viktigheten av at det etableres områder slik at barn og unge får en naturlig samlingsplass for ballspill og andre aktiviteter. Som vist i utkastet, ønsker vi ikke bare å ivareta, men også oppgradere tilbudet i så måte. Vi vil i dialog med barn og hytteeierne sørge for å finne gode løsninger som i høyeste grad ivaretar barna og de unges muligheter for utfoldelse, lek og ballspill. Dersom det blir slik at fotballbanen flyttes vil vi sørge for et fullgodt alternativ.

Som vist i utkastet jobber vi ut i fra en plan om å etablere et samlingsområde i hjertet av området, på jordet ned mot vannet. Her ønsker vi å etablere ballbinge, lekeområde og generelle samlingsplasser hvor barn i alle aldre kan utfolde seg på et definert område, sentralt og skjermet. Dette kan skape en god og trygg ramme for barn og ungdom.

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

Det er vårt ønske at trafikk inn på området begrenses i størst mulig grad. Vi ser på dagens fotballbane som et mulig parkeringsområde for hytteeierne og besøkende. Dersom dette realiseres vil banen erstattes av et fullverdig alternativt tilbud.

Som kommentar til dine bemerkninger til tekst på side 7 i forslag til planprogram, vil vi spesifisere at fotballbanen kun er brukt som et eksempel på at det over lengere tid har hersket en oppfatning av at tiltak både på egen parsell, og grunneiers eiendom ikke er søknadspliktig. Dette har medført at både Vel og hytteeiere har fortatt inngrep og gjort endringer på egen og annen manns grunn uten skriftlig samtykke, og uten at det er blitt søkt om til kommunen. Fotballbanen er som sagt et eksempel på dette.

Som tiltakshaver for ny reguleringsplan er det forøvrig vår oppgave å bringe klarhet i alle forhold på grunneiendommen slik at vi har en oversikt over avtaleforhold som kan påvirke vårt arbeide. Dette for å avdekke de ulike parters behov og ønsker i denne prosessen, og dessuten for å kartlegge hvilke muligheter og begrensninger som ligger på området i dag, og som må hensyntas i ny reguleringsplan.

Merknad 6:

Fra hytteeiere Roar Sommer og Arne og Laila Berg, datert 19. mai 2011

Merknader til utkast til planprogram for reguleringsplan Djupvika i Åsenfjorden i Levanger

Viser til mottatt nabovarsel om utarbeiding av forslag til planprogram for reguleringsplan for eiendommen Djupvika i Åsenfjorden. Det uttrykkes forståelse for grunneiers ønske om å legge ut •ere hyttetomter for salg. Planprogrammet foreslår imidlertid en utbygging/utvikling som dersom dette blir den endelige løsningen vil forringe området gjennom en fortetning som langt overskrider det området slik vi ser det er i stand til å tåle. En slik utbygging som foreslås vil innebære en verdiforringelse både økonomisk, rekreasjonsmessig og estetisk. Vi mener også at en slik utbygging vil stride imot prosjektets eget mål der det heter at det ønskes å **utvikle området med å vise hensyn og ivareta eksisterende bebyggelse på en god måte. Og bevare områdets estetiske og landskapsmessige preg.** Vi mener at det ved adkomst fra sjøen vil framstå som at en stor del av strandsonen er gjenbygd. Det samme inntrykket vil observeres fra land. En vil måtte påregne store sprengningsarbeider etter som mesteparten av landskapet består av berg. Vi er ikke kjent med at det er noe utbredt ønske fra eksisterende hytteeiere om en slik tilrettelegging som det denne planen beskriver.

Kommentar:

Vi registrerer at dere mener at utbyggingen og fortetningen som det er lagt opp til overskrider det området er i stand til å bære. Vi har forståelse for et slikt standpunkt fra dere som er blant dagens hytteeiere, da all utbygging og fortetning vil medføre at området deles av flere. Vi står ved vår målsetning om at vi ønsker å utvikle området ved å vise hensyn og ivareta eksisterende bebyggelse på en god måte og å bevare områdets estetiske og landskapsmessige preg. For å oppnå dette arbeider vi tett med arkitekter og fagfolk som gjør vurderinger for å ivareta dette målet. Hyttenes utforming, beliggenhet, farge- og materialvalg er i så måte viktige virkemidler, i samspill med områdets topografi, slukter og høydedrag. Eiendommen er på over 1500 mål, og med en hyttetetthet på 200 hytter, skulle det tilsi over 1350 mål igjen (forutsatt tomter på 1 mål hver) for friluftsliv, rekreasjon og uberørt natur. Nå er det ikke tenkt at hele dette området skal fortettes med hytter, men det underbygger at området vil kunne absorbere en fortetning som det legges opp til samtidig som store områder for friluftsliv og rekreasjon ivaretas.

Økonomi

Planprogrammet legger opp til en del fellesareal herunder strender med badehus, områder for fellesaktiviteter, renovasjon, gangveg med belysning og turveger i utmarka. Vi lurer på hvordan slike anlegg skal driftes og vedlikeholdes og •nansieres.

Kommentar:

Vedrørende økonomien i fellesområdene er det slik at dagens hytteeiere ikke vil bli pålagt å være med å finansiere denne oppgraderingen og tilretteleggingen. Vi som tiltakshaver ser disse tiltakene som nødvendige kostnader for å oppgradere området. Vi som tiltakshavere har i utgangspunktet ikke ansvar for drift av områdene, men områdene ligger på grunneiers eiendom og drift og vedlikehold er derfor opp til denne. Vi ønsker ikke å spekulere i hvordan grunneier vil drifte disse, men vi håper at enkelte av områdene vil driftes og ivaretas gjennom dugnader og felles innsats på samme måte som fotballbane og andre fellesområder ivaretas i dag, det vil også være naturlig at næringen også står for en del av denne driften.

Adkomst

Med en økning av antall hytter som det legges opp til vil det være nødvendig med store utbedringer av både offentlig og privat vegnett fram til området. I deler av året er vegen

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

nesten ufremkommelig. Dette er særlig et problem i teleløsning om våren og ising om vinteren på grunn av dårlig grøfting. Vi lurer på hvordan utbedring av den private vegen planlegges finansiert.

Kommentar:

Som tiltakshaver er vi oppmerksom på at infrastrukturen og adkomsten til området må vurderes. Det er pr. i dag uklart for oss i hvor stor utstrekning og i hvilket omfang det her er snakk om. Vi vil i så måte be om en uavhengig konsekvensutredning som skal ta for seg en slik evaluering. Det er i den sammenheng ikke tatt stilling til hvordan dette skal finansieres, men utbygger vil i samhandling med grunneiere ta ansvar for nødvendig finansiering og utbedringer der dette er naturlig. Eventuell opparbeidelse av ny vei til den enkelte hytte vil måtte bli bekostet av hytteeieren, men vil bare utføres på hytteeiernes eget initiativ.

Utleiebebyggelse / rorbuer

Det planlegges å bygge et anlegg for utleiehytter / rorbuer langs sjøkanten. Dette er tenkt anlagt innenfor 100 meters-grensen langs sjøkanten. I tillegg er dette anlegget lagt svært nær eksisterende hytter. Dette gjelder våre hytter (Berg/Sommer). Adkomst til/fra dette anlegget vil legge beslag på en del av strandområdet i tilknytning til anlegget. Rorbuene vil også ødelegge muligheten for båtutlegg for dagens hytteeiere. Det samme gjelder for bading fra berget, noe som gjøres i dag.

Planprogrammet beskriver ikke rorbuenes utforming særlig mtp. høyde, særlig dersom havnivåstigning skal hensyntas. Jfr. medieoppslag om havnivåstigning på 1,6 m.

Vi er skeptiske til å ha rorbuer/utleiehytter som nærmeste nabo da vi kan se for oss støy og uønsket tra•kk over våre eiendommer. Dette kan medføre verdiforringelse for våre eiendommer.

Dette er et anlegg vi overhode ikke kan akseptere.

Levanger kommune og i særdeleshet Åsenfjorden må betegnes som et pressområde når det gjelder fritid og friluftsliv. Det forutsettes da at bestemmelser om bebyggelse innenfor strandsonen må praktiseres svært restriktivt. Det vil også være uakseptabelt å etablere et slikt anlegg som vil begrense dagens og framtidige hytteeiere sin tilgjengelighet til sjø. Et slikt anlegg med rorbuer helt i strandsonen vil også bryte og forringe området estetske og landskapsmessige preg på en svært dramatisk måte.

Den påtenkte båt-plassen i front av rorbuene er ikke godt egnet på grunn av værforhold. Her står sørvest vind rett inn og kan være ødeleggende for båter ved kai. Planprogrammet sammenligner på •ere steder Trondheimsfjorden med forhold på Sør- og Østlandet når det gjelder seiling og ut•ukter på sjøen. Denne sammenligningen synes noe søkt og det vises ikke til gjennomførte markedsundersøkelser som kan bekrefte dette. Det stilles derfor spørsmål om det overhode er næringsgrunnlag for en slik utvikling av området som planen foreslår.

Til sammenligning kan nevnes at på en av naboeiendommene til Djupvika, Løvtangen, er satt opp hytter for salg/utleie. Disse hyttene har nå stått tomme siden de ble ferdigstilt for 3 år siden.

Kommentar:

Vi registrerer at dere er skeptiske til at Trondheimsfjorden ønskes benyttet til seiling og utflukter til uthavner og havner i omegn som turmål. Vi er uenige at det ikke er en etterspørsel og ønske om slike aktiviteter. Det er flere aktive seilermiljøer i Trondheimsfjorden og bare i Trondhjems Seilforening og Innherred Seilforening, som begge ligger innen en naturlig seileradius fra Djupvika, er det tilsammen ca. 300 aktive medlemsbåter. Videre er etablering av 1200 nye båt-plasser på Ranheim med på å gi et ytterligere potensial for besøkende og dagsturister. Stokkøya sjø-senter er et eksempel på at det er næringsgrunnlag for utleie og bespisningssteder også på Trøndelagskysten litt utenom allfarvei. I Djupvika tror at det vil være næringsgrunnlag for utleiehytter for tilreisende, og venner og familie av

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

dagens hytteeiere vil også være naturlige brukere og potensielle kunder. I kombinasjon med et bespisningssted vil dette kunne trekke folk til området og virke som en god næring. Vi forstår det slik at hovedankepunktet mot utleiehyttene relaterer seg til plasseringen av disse. Vi har valgt å flytte anlegget til utenfor Sørvika hvor det ikke er i nærheten av andre hytter.

Når det gjelder utbygging i strandsonen er det vår tanke og holdning at vi ønsker å åpne strandsonen eller enn å lukke denne og vi ønsker generelt tiltak som fremmer ferdsel og tilgjengelighet for alle inn i strandsonen. Vi anser strandsonen som et attraktivt område for friluftsliv og rekreasjon og det er viktig at enkel tilgang til denne ivaretas for både hytteeiere og øvrige besøkende. Dette er blant annet synlig gjennom ønske om å opparbeide en strandpromenade langs sjøen, stier ned til sjøen og rullestolrampe for enkel tilgang til sjøen for bevegelseshemmede. Det er en måte å ivareta stedets attraktivitet også med en fortetning og med flere brukere. Vi opplever at dette også er svært ønskelig for dere, slik at vi tror vi generelt har sammenfattende interesser i så måte.

Vi legger ikke opp til å bygge hytter eller legge ut tomter som ligger nærmere sjøen enn dagens bebyggelse, men bygging av marina, rorbuer, spisested og strandpromenade vil være eksempler på inngrep i strandsonen som vi ønsker oss, dels for å imøtese et behov og ønske om båtplasser og dels for å kunne etablere næringsvirksomhet som et helhetlig og attraktivt til området.

Båtplass og småbåtplass

Med tanke på utbygging av ca. 145 hytter i tillegg til de over 60 eksisterende hyttene vil det bli færre enn 50% av hyttene som vil få tilgang til båtplass i Djupvika. Dersom en tenker seg at hytteeiere i Djupvika skal få mulighet til båtplass i området vil dette igjen ikke gi mulighet for gjestebåter å få legge til i småbåthavna. Dersom det skal reserveres plasser for besøkende så vil dette medføre at enda færre av hytteeierne får tilgang til permanent båtplass.

Kommentar:

Det er etter vårt syn ikke slik at det er en automatikk i at alle hytteeiere skal eller vil ha en båtplass. En småbåthavn som skal gi båtplass til alle tror vi vil bli for dominerende i landskapet og i fjorden. I følge velforeningen har 28 av dagens hytteeiere uttrykt ønske om båtplass i en eventuell marina. Om man skal ta dette tallet som utgangspunkt, vil et fremtidig behov inkludert nye hytter utgjøre et behov for det foreslåtte antall plasser. Det er imidlertid vår oppfatning at Djupvika som område burde være tilgjengelig ikke bare for hytteeierne men også for andre som ønsker å benytte seg av området til besøk av venner, rekreasjon og friluftsliv. Sjøveien vil være en naturlig adkomstvei og det er derfor viktig for oss å tilrettelegge for dette. Basert på tallene som i dag foreligger vil det da være mulig å tilrettelegge for begge deler gjennom det antall som er foreslått.

Badeplasser/Badestrender

Djupvika grenser til sjøen med forholdsvis få badestrender. Det er to store badestrender og 4/5 små. Planprogrammet foreslår å etablere en småbåthavn som vil innlemme en av de største badestrendene i området, slik at denne vil bli mindre attraktiv som badeplass. Dette på grunn av mulig forurensing fra marinaen. Med de planer som planprogrammet antyder med mer enn en tredobling av antallet hytter og en vesentlig utbygging av molo og småbåthavn, vil det bli svært trangt om plassen på områdets badestrender. En kan se for seg i ferieukene på sommeren på •ne dager at mange hundre mennesker skal ned til sjøen og •nne seg sol og badeplass. I tillegg kommer en forventet økning av besøkende utenifra. En kan fort få assosiasjoner til forhold som en er kjent med fra ferieturer til Syden med overfylte badestrender.

Vi håper våre synspunkter blir tatt med videre i planarbeidet.

Kommentar:

Vi kan forstå at dagens hytteeiere i utgangspunktet ikke ønsker et større press på strender og badeplasser. En utbygging vil bringe flere inn i Djupvika og dagens områder vil måtte deles av flere, men med to store og fire-fem mindre strender er Djupvika velsignet med masse plass for bading og aktivitet ved vannet. Djupvika har også flere hundre meter med svaberg hvor stuping og badeaktivitet

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

er godt egnet. Småbåthavnen ønskes flyttet til en ny lokalisering som ikke vil legge beslag på dagens badeareal. Tvert i mot kan denne åpne for ytterligere bademuligheter.

Et scenario som dere skisserer med flere hundre brukere av området synliggjør at det er et ønske, behov og etterspørsel etter tilgang til sjøen. Vi synes i så måte at det er flott om vi kan bidra med å gjøre Djupvika mer attraktivt for flere og håper at denne utbyggingen vil tiltrekke seg mennesker og muliggjøre hyttedrømmen for mange i Trøndelag. Scenariet underbygger også at området vil ha gode muligheter for etablering av næringsvirksomhet for å tilrettelegge for disse brukerne av området

Merknad 7:

Fra Hytteeier Øystein O. Hanssen, datert 25. mai 2011

Reguleringsplan for Djupvika Åsenfjord

Jeg vil med dette komme med innsigelser på den fremlagte reguleringsplan for Djupvika. Den er for stor og tar for lite hensyn til eksisterende hytteområde.

Det er planlagt båthavn for 100 båter rett ned for min hytte som er bnr 10 noe som vil medføre støy og forurensing. Badeplassens om i dag blir brukt skal fylles igjen og benyttes til parkering.

Jeg vil også komme med innsigelse over planlagt tilkomstvei til båthavna som blir liggende 6 meter fra hytteveggen noe som vil føre til mye ubehag.

Det synes som om det ikke blir ivaretatt behovet og trivsel til eksisterende hytteeiere når badeplass og svaberg skal blokkeres med vei og molo.

Båthavnen er planlagt i et område der hyttene ligger svært tett og nær sjøen. Jeg ber derfor om at en eventuell båthavn flyttes til motsatt side av bukta slik at vi kan beholde badeliv og unngå rasering av naturen. Det vil også spare hyttebebyggelsen for støy.

Djupvika er ei vik som er åpen inn mot Trondheim ca. 16 — 17 nautiske mil noe som gjør at vinterstormene lager veldig høye bølger. En ev. molo må bli et svært byggverk som skal tåle disse vinterbølgene. Dette vil bli visuell forstyrring av området. Noen av de eksisterende hyttene vil også miste en del sjøutsikt.

Kommentar:

Vi har på bakgrunn av dine og andres innspill besluttet at vi ønsker å utrede ny plassering av marina i henhold til ditt forslag på andre siden av Djupvika utenfor Sørvika. Vi mener dette vil føre til mindre sjenanse for hytteeierne med hensyn på støy og estetikk. Vi mener at en molo i naturstein vil gå fint inn i området og mot fjellveggen sett fra hytteområdet og sjøen. Videre tror vi også at grunnforholdene i Sørvika er bedre egnet til formålet. Dette vil etter vårt syn ikke føre til forringelse av badeopplevelser i eksisterende badeplasser men heller skape nye bademuligheter. Uavhengig av plassering vil anlegget måtte tilpasses behov med hensyn til sikkerhet i forhold til vær- og naturforhold.

Vi jobber fortsatt med vei ned til stranden forbi din eiendom som et alternativ for å sette ut og ta opp båter da vi mener at dette vil være beste alternativ for dette formål. Dette vil ikke bli en trafikkert vei men vil kun benyttes sporadisk i forbindelse med båtslipp.

Merknad 8:

Fra hytteeier Siri Broholm, datert 25. mai 2011

Uttalelse til planprogram eiendom 1719/244/1 i Åsen.

Det vises til varselsbrev datert 14.04.2011 om igangsatt planarbeid for eiendom 1719/244/ i Djupvika/Åsen, Levanger kommune. Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle dagens eksisterende hyttefelt samt å kunne etablere servicefunksjoner som drift av marina, bevertning, utleie av hytter og rorbuer.

Til planprogrammet:

Generelt fremstår kapittelet om utredning og metodikk som mangelfull da det ikke er tilstrekkelig presisering av undertema i temaene. Hva ligger i f. eks. planfaglige vurderinger? Det kan omfatte alt fra infrastruktur, biologisk mangfold, sosial infrastruktur osv. Det er også mangelfullt på beskrivelsen av utfordringer og metodikk, det bør stå mer enn at det skal gjøres i konsekvensutredningen, vi ber om at det presiser hvilken metode skal brukes for å utrede temaet.

I planprogrammet er det foreslått at området skal utvikles som et moderne hyttefelt med 145 nye hytter med en BYA på 160 m² med parkeringsplass og 145 m² for hytter med felles parkering. I den gjeldende kommuneplan for Levanger kommune står det i bestemmelsene at *"...hver hyttetomt eller feste største tillate bruksareal pr. tomt eller tomtefeste er 80 kvadratmeter. I dette arealet inngår også anneks/uthus. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 kvadratmeter. Avstand fra underkant bjelkelag til raft skal ikke overstige 2,5 meter for fritidsbolig. Avstand fra underkant bjelkelag til møne skal ikke overstige 4,3 meter for fritidsbolig."* En BYA på mellom 145-160 m² strider sterkt mot bestemmelsene i kommuneplanen. Det bør uansett stå BYA og maks høyde på møne i reguleringsbestemmelsene.

Videre sier kommuneplanen at *"...fritidsbolig skal tilpasses kulturlandskapet. Videre skal den ikke ligge på dyrka mark, eller med mindre spesielle forhold tillatter det, på dyrkbar mark eller på skogsareal med middels eller bedre bonitet. Avstand til sjøkant eller vassdrag skal ikke være mindre enn 100 meter"*. Konsekvensutredningen bør si noe om estetikk og byggeskikk, landskapsbilde, volum (skala + proporsjon) og form. Økning i antall hytter vil påvirke landskapsbildet. Utredningen bør belyse hvordan tiltaket påvirker omgivelsene og landskapet, både mht nærvirkning og deres forhold til omgivelsene og fjernvirkning. Konsekvenser må beskrives og illustreres.

Det vises til Miljøverndepartementets veileder *Planlegging av fritidsbebyggelse*, der det presiseres at bygninger som er beregnet på kommersiell virksomhet som marina, bevertning, overnatting osv. skal behandles som næringsvirksomhet i planene.

Under barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser samt veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet må det redegjøres for fremkommelighet for gående og syklende - sikkerheten for gående og syklende er lav i dag. Behov for tiltak som øker sikkerheten til myke trafikanter. Trafikkavvikling og veinett – det må utredes hvordan utvidelsen av hytteområdet med 145 flere hytter vil påvirke dagens adkomstvei til Djupvika, standard og behov for oppgradering samt støy. Den generelle trafiksikkerhet må utredes, blant annet konsekvenser for skolevei.

Det er ikke sagt noe om teknisk infrastruktur, vann og avløp. Det må redegjøres for behovet for utvidelse av eksisterende anlegg og behovet for boring etter grunnvann (kan ha konsekvenser for grunnvannsstanden). For energi må det avklares hvorvidt økning i energibehovet forutsetter forstrekning av infrastruktur.

Støy og vibrasjoner som følger av utvidelse av hyttefeltet, fellesarealer, bevertning, marina og økt båttrafikk vil gi nye støykilder som må vurderes i forhold til eksisterende bebyggelse. Det

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

må foretas støyberegninger for dagens situasjon og situasjonen etter utvidelse av hytteområdet med tilhørende tiltak. Beregningen må gjennomføres på et nivå som gir grunnlag for å vurdere behovet for og virkning av eventuelle avbøtende tiltak. Beregning av støy fra båttrafikk anbefales å bruke beregningsmetoden for industristøy (*Veileder til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, støyretningslinjen*). Eventuelle behov for avbøtende tiltak for å tilfredsstille gjeldende normer må beskrives og aktuelle tiltak skisseres.

Når det gjelder naturmiljø/-verdier bør det gjøres en ny registrering i området da dagens grunnlag er tynt (kommuneplan fra 2000) og som følger av ikrafttredelsen av naturmangfoldloven 01.07.2009. Konsekvenser for biologisk mangfold, inkl. sårbare områder må identifiseres og vurderes med bakgrunn i foreliggende registreringer. Konsekvenser for biologisk mangfold må belyses, og ev avbøtende tiltak identifiseres. Tiltaket må vurderes i forhold til prinsippene i naturmangfoldlovens § 8 til 12. Dette gjelder også konsekvenser for sjøfront og livet i sjøen (minner om at det er kommet nye retningslinjer for strandsoner). Det må beskrives hvordan utbyggingen skal gjennomføres, og hvilke konsekvenser dette vil gi mht. oppstuvning, bunnforhold med mer. Eventuelle avbøtende tiltak må beskrives. Minner om at både havørn og ravn hekker i området og at støy som følger av økt båttrafikk kan påvirke bestanden samt ha konsekvenser for fuglelivet på Småskjera og Storholmen som ble vernet 19.12.2003.

Kommentar:

Generelt vil vi minne om at dette er et høringsutkast i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeid og at detaljplanlegging og konsekvensutredninger derfor ikke foreligger på det nåværende tidspunkt. Dette er neste fase i planarbeidet. Et planforslag vil bli sendt til samkommunen av tiltakshaver for politisk behandling. Dersom planforslaget blir vedtatt vil kommunen overta ansvaret for å påse at området blir ferdigregulert med nødvendige detaljreguleringer og konsekvensutredninger.

Vedrørende dine kommentarer om planarbeidet må vi forholde oss til Innherred samkommunes planavdeling som planinstans. Krav til planprogram er forskjellig fra kommune til kommune. Kommunene bistår i planarbeidet slik at det blir tilpasset nasjonale retningslinjer, kommunens krav og at planprogrammets hensikt ivaretas. Innvendinger til kommunale planstrategier må tas opp med kommune eller fylkeskommune.

Kommune, fylkeskommune og fylkesmannen i Nord Trøndelag har vært på befaring og besiktiget prosjektet og de har i den sammenheng satt opp en del utredninger som de ønsker at utredes. De tilbakemeldinger og krav til utredninger vi har mottatt virker i våre øyne å være fornuftige, edruelige og tilpasset prosjektets størrelse og omfang. Alle utredninger vil utføres av uavhengige profesjonelle aktører, og vi forventer at disse inneholder de vurderinger som vil være naturlig i en uavhengig utredning.

Det har ikke hekket havørn på området siden 1949, men havørn finnes i Trondheimsfjorden som ellers langs store deler av norskekysten. Havørnbestanden har tatt seg kraftig opp i de siste årene etter at den ble fredet og bestanden er livskraftig og økende. I området fra og med Nord Trøndelag og nordover regnes det at bestanden har dels nådd sitt metningspunkt.

(<http://www.miljostatus.no/Tema/Naturmangfold/Rovdyr-og-rovfugler/Havorn/#A>)

Vi ser på dette som svært gledelig og det er viktig at denne bestanden forblir levedyktig. Vi antar at det er derfor kommunen i sin arealplan har oppfordret til at eksisterende hyttefelt fortettes og utvides fremfor at nye urørte områder utbygges når nye hytter skal etableres for å imøtekomme en stigende etterspørsel etter hytter i kommunen.

Ravn er tallrik i Norge. Hekking forekommer i utilgjengelige steder og den foretrekker derfor områder med bratte fjellskrenter. Dette er områder som ikke vil bli berørt av planprogrammet blant annet på grunn av områdenes naturlige begrensinger.

Det er registrert gravminne fra jernalderen på Nisbeinet og forsvarsanlegg fra førreformatorisk tid på Digerberget. Det bør derfor undersøkes om det er potensielle muligheter for funn i området i forkant av reguleringsplan.

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

Kommentar:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet men det kan godt hende at disse finnes under markoverflaten. Nord Trøndelag fylkeskommune har derfor bedt om at det gjennomføres en befaring med arkeolog for å vurdere om det vil være behov for en arkeologisk forundersøkelse. Når det gjelder de to konkrete sakene som nevnes vil vi poengtere at begge disse stedene er langt utenfor planområdet. Ved gravminnet fra jernalderen på Nisberget ligger det en privat hytte, noe som indikerer at det er mulig å foreta utbygginger så lenge det vises hensyn til det aktuelle funn. Digerberget ligger ikke i sammenheng med planområdet, og til tross for nærhet i luftlinje er det så ufremkommelig med stup og skrenter at det ikke er naturlig å se dette i sammenheng med planområdet.

Friluftinteresser:

temaet bør utredes mht konflikter og virkning samt avbøtende tiltak i de berørte områdene. Avbøtende tiltak i form av permanente endring av gang- og turveier, stier og løyper beskrives. Temaet vurderes mht verdi, omfang og konservens. Utrede tålegrense på naturen som følger av økt bruk av Djupvika som rekreasjonsområde (må innebefatte både økning i antall hytter og andre tilreisende som følge av næring).

Med 145 nye hytter som skal bygges vil det også være en del konsekvenser i anleggsperioden som må utredes:

- Landskap og naturmiljø / grøntstruktur / biologisk mangfold – det må redegjøres for hvordan anleggsområder kan avgrensnes. Det må spesielt redegjøres for tiltak og krav for å forhindre forurensende utslipp fra anleggsområdene. Krav må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
- Anleggstrafikk og trafikale konsekvenser av anleggsarbeidet. Tiltaket vil medføre anleggstrafikk som kan påvirke fremkommeligheten og trafiksikkerhet i anleggsperioden. Konsekvenser for trafikkavviklingen i anleggsperioden må utredes.
- Det må vises hvordan gåendes og syklisters fremkommelighet skal ivaretas i anleggsperioden. Ev avbøtende tiltak bør beskrives. Konsekvenser for trafiksikkerheten må utredes, ev avbøtende tiltak må beskrives og illustreres.
- Anleggsarbeidene vil medføre støy og vibrasjoner (særlig om det skal sprenges/pigges i berg). Støyberegning må gjennomføres på et nivå som gir grunnlag for å vurdere behovet for og virkningen av ev avbøtende tiltak. Støysonekart i hht MDs retningslinje T-1442 utarbeides. Behov for avbøtende tiltak må beskrives og aktuelle tiltak skisseres.

Kommentar:

Vi viser til kommentaren over i forbindelse med punktet «til planarbeidet».

Forholdet til vår eiendom, 244/49:

Parkering: Vi har i dag avtale med grunneier om adkomst til tomten via Gården og over åker. Vi benytter også samme parkering som grunneier. Tidligere har vi hatt parkering i overkant av Gården, men denne parkeringsplassen er nå borte. Både adkomst og parkering har fulgt tomten siden den ble gitt til vår far, Jan-Egil Broholm som var sønn av den gang grunneier Jørgen og Elfrida Broholm (nåværende grunneiers foreldre). Vi ber om at adkomst og parkering i overkant av Gården (som tidligere) ivaretas og tilrettelegges i den videre planleggingen.

Kommentar:

Parkeringsplassen du sikter til er ikke borte, men den er gjengrodd. Eksisterende parkering som tilhører tomtene er hytteeiers eget ansvar. Vi vil eventuelt erstatte dagens ordninger med andre alternativer i dialog med beboer der dette er nødvendig og naturlig. Parkering på gårdstun ut over dette må tas opp direkte med grunneier.

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

Tomten vår ligger slik til at vi i dag kun har en hytte tett på oss i tillegg til Gården. Vi er derfor svært betenkt for muligheten av at det kan komme flere hytter rundt oss på arealer som i dag benyttes til jordbruk. Avstanden fra vår eiendom ned til strandsonen er også kort slik at vi vil bli rammet av økt støy som følger av økt aktivitet i strandsonen med marina, økt båttrafikk, bevertning og fellesareal med aktiviteter.

Kommentar:

Jordet har frem til nå vært forpaktet bort for produksjon av silofôr. Denne avtalen er nå sagt opp av Undlien som har drevet produksjonen, fordi det har vært lite hensiktsmessig for ham å drive dette jordstykket. Det er grunneiers vurdering at det vil bli vanskelig å finne noen andre i området som ønsker å drive jordbruk på åkerlappen. Det er vår intensjon at vi skal ivareta jordet som en viktig del av området og at dette ikke skal gro igjen. Vi ønsker å utnytte denne delen av området til å etablere fellesarealer som ballbinger, lekeområder og møteplass, samt at deler av området ønsker vi å bruke til dyrking av poteter og grønnsaker til bruk i restauranten som vi ønsker å etablere. Vi vil ønske å dele ut et område på oversiden av veien langs skogkanten til tomteformål mens det resterende delen av dette området skal være åpent slik at området generelt vil oppleves som et fortsatt referansepunkt og hjertet av Djupvika. Disse vurderingene vil gjøres i samhandling med arkitekt og fagfolk.

Da tomten vår ligger i et område som er flatt og med liten vegetasjon rundt, er vi ekstra sårbare for i støy som følger av økt båttrafikk, flere hytter, tilreisende og fellesaktiviteter som er planlagt nær vår eiendom. Vi ber om konsekvenser som følger av støy utredes og at det gjøres avbøtende tiltak resulterer i at støynivået på tomten ikke øker ift. dagens nivå. På grunn av lite vegetasjon er vi også sårbare for at det etableres hytter nær vår eiendomsgrense, vi ønsker at tomten vår skal være like skjermet for andre slik den er i dag med stor avstand til de fleste andre hyttene. Dersom det bygges hytter nær til vår tomt, ber vi om at det gjøres avbøtende tiltak for å skjerme eiendommen.

Dersom det bygges bygninger for bevertning med mer, ber vi om at dette etableres i en avstand på min. 100 meter (anbefalt i veileder¹) fra vår tomtegrense da vi pr dags dato ikke vet eksakt plassering av hytte i fremtiden. Det må gjøres støyutredning som gjør rede for dagens situasjon og fremtidig situasjon. Vi ber også om at det innføres restriksjoner på åpningstid i reguleringsbestemmelsene og at gjøres støyavbøtende tiltak for å hindre at vi får forstyrret hvile og søvn. Vi minner om at hytteområdet i dag kan oppfattes som et stille område.

Om det etableres ballbenge/ballplass/fotballbane/tennisbanlegg/ golfbane ber vi om at det etableres minimum 100 meter fra vår tomtegrense av samme grunn som over og at det gjøre støyavbøtende tiltak. Også for disse formålene ber vi om at det må gjøres støyutredning for gjør rede for dagens situasjon og fremtidig situasjon. Vi ber også om at det i reguleringsbestemmelsene innføres restriksjoner på når aktivitetstilbudene kan benyttes.

¹ Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging – veileder

Kommentar:

I forbindelse med krav om støymålinger viser vi igjen til kommentaren over knyttet til punktet «til planforslaget».

Generelt vil vi si at en utbygging vil føre til at flere benytter området til fritidsaktiviteter både på land, i strandsonen og på sjøen. Dette vil selvfølgelig føre til støy som følge av enkelte av disse aktivitetene. Barn som bader, leker med ball eller på lekeapparatene vil kunne medføre støy, men vi er av den oppfatning at dette er positivt og viser at området brukes til fritid og rekreasjon. Det er også slik at disse aktivitetene vil måtte avgrenses til tidspunkt på døgnet slik at nattesøvn ikke påvirkes. Vi antar at velforeningen vil klare å sette opp retningslinjer som er akseptable for hytteeierne og at dette håndheves på en akseptabel måte.

Merknad 9:

Fra hytteeier Marit Lorentsen Stene, datert 27. mai 2011

Merknad vedrørende tursti langs standen:

Det vises til den planlagte utbyggingen av hyttefeltet i Djupvika, meddelt til undertegnede per brev datert 28.04.2011 hvor planprogrammet datert 11.04.2011 fulgte vedlagt.

Etter en gjennomgang av det mottatte planprogrammet, er det enkelte punkter undertegnede som hytteeier i Djupvika ikke kan godta.

Av planprogrammet fremkommer det at det er planlagt en tursti rett nedenfor og over vår eiendom. Selve den planlagte turstien vil grunnet dens plassering like nedenfor og over vår eiendom medføre en verdiforringelse av eiendommen.

I tillegg vil bruken av turstien være til sjenanse for vår bruk av eiendommen, da brukere av turstien vil ha direkte innsyn til vår hytte, som per i dag er skjermet for innsyn, hvilket igjen bidrar til eiendommens verdi.

Som hytteeier er det absolutt ikke ønskelig med slikt innsyn, og den verdiforringelsen som turstien medfører kan ikke aksepteres.

Den planlagte tursti ender opp ved privat naust, derav kan vi ikke se hensikt med ferdsel i dette området.

Det bemerkes at det per i dag er flere eksisterende stier i området som er velegnet som tursti, og som ivaretar de samme formål som den turstien som nå er planlagt over vår eiendom.

Videre noteres det at turstiens planlagte plassering over vår eiendom forutsetter at vilkårene for ekspropriasjon er oppfylt, uten at dette synes behandlet overhode.

Kommentar:

Vi vil gjerne avklare at det ikke er tenkt at turveien skal gå over deres eiendom. Denne er planlagt på nedsiden av deres eiendom. I deres e-post nevner dere at vi må kreve ekspropriasjon dersom dere skal tillate en slik sti. Vi kan ikke se at ekspropriasjon er nødvendig siden turstien skal anlegges på grunneiendommen. Ingen av hytteeierne eier strandlinje, da det ikke er fradelt noen eiendommer med egen strandlinje.

Vi kan ikke se at deres hytte vil være særlig eksponert for innsyn fra turgåere på denne stien da deres hytte ligger flere meter høyere enn den planlagte turstien. Dette med mindre folk beveger seg ut fra turstien, på samme måte som at det er vanskelig å hindre innsyn fra folk som beveger seg fritt i terrenget. Vi tror ikke at det vil bli et problem da folk flest respekterer den private sfære rundt hyttene. Vi tror at allmenheten vil ha stor glede av å kunne bevege seg fritt i vannkanten slik som vi legger opp til med dette tiltaket.

Den planlagte turstien er en viktig del av en helhetlig plan om en generell oppgradering av tilbud og fasiliteter i Djupvika, med tiltak som fremmer ferdsel og tilgjengelighet for alle inn i strandsonen. Vi anser strandsonen som et attraktivt område for friluftsliv og rekreasjon og det er viktig at enkel tilgang til denne ivaretas for både hytteeiere og øvrige besøkende.

Merknad 10:

Fra hytteeiere på Geir Nilsen m.fl. , datert 30. mai 2011

PLANPROGRAM FOR HYTTEFELT I DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

Vi viser til mottatt forslag til planprogram til Djupvika i Åsen. Bakgrunnen for våre merknader er at vi er eiere av fritidsboliger i Djupvika.

1 INNLEDNING

Det mottatte planprogrammet viser at grunneier legger opp til en økning av antall fritidsboliger fra dagens 64 stk. til vel 200 stk.

De første fritidsboligene i området ble oppført på 1950-tallet, noe som viser at det har vært oppført ca. 1,5 ny hytteeiendom pr. år.

Det som det nå legges opp til er en mer massiv utbygging av nye fritidsboliger og tilrettelegging for næringsvirksomhet i et slikt omfang at området - om planprogrammet blir vedtatt, og det senere blir foretatt regulering i samsvar med dette - helt vil miste sin karakter.

På den annen side aksepterer vi selvfølgelig fullt ut grunneiers ønske om å realisere verdier som eiendommen representerer. Våre merknader tar derfor ikke sikte på å stanse utbyggingsplaner, men heller forsøke å moderere omfanget av planforslaget en del slik at Djupvika også etter en eventuell utbygging også vil fremstå som det trivelige området med et godt miljø, som det har vært frem til nå.

2 NÆRMERE OM OMRÅDET

I planprogrammet på s. 6 er det fremlagt et kart. Kartet viser at adkomsten til Djupvika langs vei er relativt begrenset. Kartet viser ikke plassering av de nye hyttene og de nye veier som antydes skal bygges. Parkeringsplasser er heller ikke angitt.

Fra vår side antas at man ønsker flest mulig tomter i nærheten av sjøen, da dette er mest attraktivt.

Dette vil bli kommentert nærmere i tilknytning til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, jf. pkt. 4 nedenfor.

Kommentar:

Nye tomter og parkeringsplasser vil anskueliggjøres ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Det legges ikke opp til ny bebyggelse nærmere sjøen enn dagens hytter.

3 PLANFORSLAGET (PLANPROGRAMMET S. 14)

3.1 Vei og parkeringsplasser

Adkomstveien til Djupvika går over arealet til tre grunneiere. Veien er av svært dårlig forfatning og går langsmed en rekke hyttetomter ved Lauvtangen.

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

Etter vår oppfatning vil en plan av det omfang som her er vist, nødvendig å gjøre en betydelig oppgradering av hovedveiadkomsten. Planprogrammet bør redegjøre nærmere for hvordan dette er tenkt utført, hvilken standardheving man legger til grunn, hvor hytter skal plasseres og internveier/parkeringsplasser skal etableres.

Slike spørsmål er normalt og naturlig å redegjøre detaljert for i et reguleringsplanforslag, men her er det så vidt vanskelig å se hvordan området skal kunne ta opp i seg en slik omfattende utbygging som her legges opp til at forslagsstiller bør redegjøre for dette allerede nå i planprogrammet.

Det bør derfor foretas en konsekvensutredning som viser hva den økte trafikken vil medføre av slitasje på eksisterende vegnett og hva som må gjøres for å holde veistandarden på et akseptabelt nivå. De siste 4 km inn til Djupvika er en privat vei som per i dag vedlikeholdes av de berørte velforeninger. Det bør lages et kostnadsoverslag som viser hvordan kostnadene til utbedring av veien skal fordeles og om noen av disse kostnadene vil bli belastet de som bruker veien per i dag.

Kommentar:

Angående parkeringsplasser, ønsker vi i utgangspunktet at det legges opp til en parkeringsplass i tilknytning til hytten samt gjesteparkering tidlig på området som i størst mulig grad begrenser bilkjøring inn i planområdet.

Som omtalt i høringsutkastet vil det bli gjennomført en uavhengig utredning med hensyn til vei og adkomst. Denne vil bli førende for oss med tanke på utbedringer som må gjøres som følge av denne utbyggingen.

3.2 Tilrettelegging for næringsutbygging

I tillegg til en svært stor utbygging av fritidsboliger, ønsker grunneier å reetablere eiendommen som en næringsvirksomhet hvor det synes som om fritidsboligene og øvrige tilreisende man vil tiltrekke seg vil danne det kommersielle grunnlaget for virksomhet.

Dette gjelder både gjestemarina, restaurantvirksomhet og så videre. Denne type virksomhet krever omfattende kapital, og drifts- og vedlikeholdskostnader. Om et slikt prosjekt ikke er vellykket, vil denne type utbygging over tid mer kunne få preg av ødeleggelse av området enn noe annet.

Når det gjelder marinaen har man tidligere sjekket ut at 27 av dagens hytteeiere var interessert i å kunne delta i kostnader for etablering av et enkelt kaianlegg. Det som er beskrevet i planprogrammet er noe helt annet.

"Side 3, 1.1 Bakgrunn, 4. avsnitt: "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 tilfredsstillende nye krav og økt komfort".

- En av hytteeierne har på vegne av 27 av 64 hytteeiere, som på helt uforbindtlig grunnlag har sagt seg interessert i båtplass/molo, gitt et innspill til rullerende kommuneplan. Brevet, datert 15. august 2009, er neppe å betrakte som en reell søknad.

- Styrelederen i Djupvika hyttevev har, uten de øvrige hytteeieres kunnskap, sendt et innspill til rullerende kommuneplan vedrørende utvidelse av hyttearealet."

Marinaen beslaglegger en indre del av vika i Djupvika som er den sosiale samlingsplass for fritidsboligene i området. Det bygger inn flere naust, det nødvendiggjør en betydelig masseutfylling og ved at det skal fungere som gjestehavn, så antas også at det legges opp til en betydelig trafikk til og fra marinaen. Det er veisystemet ikke tilrettelagt for.

Dersom det skal etableres en småbåthavn, så må den dimensjoneres slik at den er tilpasset "dagliglivet" i Djupvika og også plasseres slik at den ikke bygger igjen de badeplasser og sosiale områder som dette anlegget åpenbart vil medføre. Et anlegg av den dimensjon som er tegnet inn i

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

planprogrammet, vil også nødvendiggjøre grunnundersøkelser for å kartlegge om grunnen tåler den belastning som en så vidt massiv konstruksjon vil medføre.

Kommentar:

I følge velforeningen har 28 av dagens hytteeiere uttrykt ønske om båtplass i en eventuell marina og innspill på vegne av velforeningen har blitt sendt og imøtesett med positive tilbakemeldinger fra kommunen som ser mulighetene og behovet. Flertallet vi har snakket med er svært interessert i dette.

Vi har imøtesett deres ønske og innspill om flytting av småbåthavna til andre siden av Djupvika utenfor Sørvika. Denne vil være til liten sjenanse for hytteeierne samtidig som den vil falle godt inn i terrenget.

3.3 Fritidsbebyggelse - omfang

Planprogrammet legger opp til 145 nye fritidsboliger uten å vise hvor disse boligene skal plasseres. Som nevnt mener vi det bør redegjøres for allerede nå.

Etter vår oppfatning er det fullt mulig å foreta utbygging av et betydelig antall fritidsboliger på eiendommen uten at dette vil få for store negative konsekvenser dersom det redegjøres for veisystem og parkeringsplasser mv. for nye fritidsboliger. Vi vil derfor ikke gå imot at det reguleres til nye fritidsboliger i området, men vi mener at antallet bør reduseres i betydelig grad. For eksempel dersom man regulerer inn inntil 40 nye fritidsboliger og fastsetter en utbyggingstakt på for eksempel inntil 10 enheter pr. år, så vil dette ligge innenfor de rammer som etter vår oppfatning er akseptable.

Eiendommen er på ca. 1500 dekar, slik at det er ikke tvilsomt at det er plass til flere fritidsboliger enn det antall det er i dag. Hvilken innvirkning dette vil få for eksisterende fritidsbebyggelse er avhengig av plassering, veianlegg, parkeringsplasser mv. Når planprogrammet omfatter en så voldsom utbygging som i dette tilfellet, så burde slike punkt ha vært berørt i planprogrammet, slik at dette kunne være kommentert allerede nå. Godkjennelse av et planprogram vil jo være et prinsippvedtak for regulering, og derfor bør slike forhold belyses allerede i denne prosessen når den utbygging som ønskes er så vidt massiv som i dette tilfellet.

Kommentar:

Vi er veldig glade for at også dere er positive til utbygging og utvikling av området. For oss er det viktig at området forvaltes på en måte som ivaretar området men samtidig er med å utvikle det videre. Som dere også nevner startet bebyggelsen av hytter i området på 50 – tallet og dagens krav og ønsker for hytteeiere generelt har forandret seg. Vi ønsker å utvikle området slik at det møter dagens og fremtidens ønsker og krav, med blant annet større komfort og tilgjengelighet gjennom kjørbare vei til tomtene, mulighet for båtplass osv. Videre er det et ønske å utvikle området så det kan bli en langsiktig næringsinntekt for grunneier.

Endelig antall og omfang vil vi se videre på i detaljreguleringen hvor fagfolk og arkitekter vil være avgjørende. Antallet bestemmes i sammenheng med størrelse, plassering, utforming, farge- og materialvalg mm. Vi har etter innspill og egne vurderinger funnet det fornuftig å redusere omfanget til 110 tomter for å sikre at området ivaretas og at kvaliteten opprettholdes både for nye og gamle hytteeiere. Vi mener planområdet godt kan absorbere dette antallet nye hytter uten at kvaliteten på området forringes.

3.4 Utleiehytter/orbuer - nedbygging av strandsonen

Selv om Djupvika er en relativt bred vik, er det kun det innerste området som er tilgjengelig for bading og aktiviteter i sjøen etc. Det er derfor viktig å ta vare på dette arealet, og det blir desto viktigere når området skal få en rekke nye fritidsboliger. Også disse hytteeierne må ha områder ved stranden som

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

de kan ha tilgang til. Sett på denne bakgrunn er det etter vår oppfatning ikke plass for å etablere "rorbuanlegg" for utleie på stranden. Det areal som er tilgjengelig for allmennheten er for begrenset til det. Dersom det skal drives slik utleieaktivitet, så må denne bebyggelsen trekkes lengre unna strandområdet. Djupvika er en åpen og forholdsvis bred fjordarm/bukt, med noen småviker, og med 64 fritids- eiendommer pr. i dag. På grunn av naturgitte forhold er det forholdsvis få plasser som er egnet til bade-/friluftsliv nede ved sjøen.

På den ene siden av Djupvika er det veldig bratt og ufremkommelig, så her er det verken bebyggelse eller plasser som er spesielt egnet til bading etc. På den andre siden av Djupvika er det bygd mange hytter, men heller ikke her er det mange plasser som egner seg til badeliv eller som er lett tilgjengelig til bruk for allmennheten.

Innerst i Djupvika er det noen få vik/plasser som er tilgjengelig og egner seg/brukes til bading etc. Den innerste lille viken til venstre (kart over Djupvika sett inn mot land) er ikke så veldig stor, men den brukes av en del personer. Neste lille vik, hvor det er mange naust (på folkemunne kalt "Bjørnfjæra"), er en del større og brukes av veldig mange både i forbindelse med bading og til sosialt samvær.

Ut i fra framlagte planforslag så vil begge disse småvikene bli uegnet for bade-/friluftsliv slik de har vært brukt i mange år. Den minste viken er ifølge planforslaget utfylt med masse og tenkt brukt til adkomst med bil til og fra den planlagte båthavna, bl.a. til parkering, snuplass for biler etc. Den litt større viken, "Bjørnfjæra", vil inngå i båthavna, noe som medfører at heller ikke den vil egne seg til badeliv etc. med tanke på fare for utslipp av drivstoff og båttrafikk i havna. Det virker derfor uforståelig at planskissen har merket "Bjørnfjæra" som "badeplass".

Vi er i utgangspunktet ikke negativ til en liten småbåthavn i Djupvika, da mange av de som har tilhold i Djupvika har problemer med adkomst til og fra sjøen med båt. Det er værhardt i Djupvika og det er problematisk å legge til med båt på bratte og glatte berg evt. i fjæra hvor det er ganske steinete. Per i dag er det innerst i Djupvika kun en liten brygge som kan benyttes for trygt å hente og levere personer med båt.

For ikke å ødelegge strandsonen bør en eventuell småbåthavn ikke være for stor og den må plasseres slik at de få badeplassene ikke blir skadelidende. Behovet for å bevare det som er av strandsonen i Djupvika per i dag, vil også øke med tanke på en økning av antall hytter.

Den planlagte båthavna har en utforming og en størrelse som vil ødelegge mulighetene for badeliv etc. for veldig mange. Ut i fra plantegningen så ser det ut til å være plass til ca. 60 båter og en båthavn til 100 båter vil ødelegge ennå mer av strandsonen i Djupvika enn det som den framlagte plantegningen viser.

Konsekvensene av en nedbygging av strandsonen vil være veldig negativt for alle hytteboere, "gamle" som nye. Det vil også være motstridende å legge en parkering ved strandsonen, som i planen er tenkt som friluftsområde.

Kommentar:

Det er vår klare ambisjon og målsetning at strandsonen åpnes heller enn at den privatiseres og lukkes. I den sammenheng må det nevnes at det blant flere av dagens hytteeiere pågår en rekke privatiseringstiltak hvor gjerder, kaianlegg og murer er registrert satt opp uten at kommunen eller grunneier har mottatt søknader på dette. Dette er blant de saker vi jobber med i samhandling med kommunen som for øvrig er nye med å gi føringer på hva som kan tillates og hva som ikke tillates med hensyn til utbygging av strandsonen, og at dette kommer inn i en helhetlig plan og regulering.

Vi har på bakgrunn av innkomne innspill gått bort fra å ta med naust og rorbuer langs Djupvika som en del av reguleringsplanen. Vi vil se på mulighetene for noe overnattingsmulighet i forbindelse med bespisning og småbåthavn i Sørvika. Denne småbåthavna vil i tillegg åpne for flere bademuligheter i forbindelse med moloen som vil bygges i forbindelse med denne.

Etter innspill fra hytteeierne og revisjon av planene, vil ingen av de eksisterende vikene eller badeplasser bli berørt på en måte som vil hindre ferdsel og bading slik planforslaget nå foreligger.

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

4 PLANPROGRAMMETS FORHOLD TIL KOMMUNEDELPLANEN

Av kommunedelplanen fremgår at både Verdal og Levanger kommune betegner seg som hyttekommuner. I Levanger kommune var det på tidspunkt for vedtagelsen av kommunedelplanen, 78 ledige planavklarte hytter (planen s. 29).

Det foreslås videre gjennom de målsetninger kommunen har om fortetning mv. og nye hytteområder, at det legges ut ytterligere ca. 146 enheter gjennom 12 reguleringsplaner, hvorav 8 av utvidelsene er basert på fortetning. Den største "fortetning" som finner sted i kommunen, er en kombinert fortetning og utvidelse på planen Saltbuviken som skal gi plass til etablering av 12 nye enheter.

Når dette sees i sammenheng med at de i dette planprogrammet foreslår 145 nye enheter, så vil det medføre en fordobling av de foreslåtte fortetninger og nye hytteområder som ligger inne i arealdelen til kommuneplanen. Det synes ikke å harmonere godt med arealdelen til kommuneplan at man skal fordoble antall klargjorte hytter som kan bebygges i hele kommunen gjennom utvidelse på en enkelt grunneiendom.

Dette viser den disharmoni det er i planprogrammet i forhold til kommunedelplanen.

Når det gjelder særbestemmelser, så er parkeringskravet i pkt. 1.5.7, en plass per hytteenhet, men det er videre angitt i bestemmelsen om bebyggelse og anlegg (s. 68), pkt. 2 c), at parkeringsplasser innenfor hytteområdene bør dimensjoneres for 1,5 parkeringsplass per hytteenhet. Det innebærer at planprogrammet forutsetter opparbeidelse av mer enn 200 nye parkeringsplasser. Når det gjelder bestemmelsene om unntak fra forbud i 100-metersbeltet langs sjø (viser her til den næringsvirksomhet som er tiltenkt drevet i 100-metersbeltet), så er dette behandlet i arealdelen til kommuneplan på s. 71 følgende. De tiltak som her er tiltenkt, går klart utenfor anlegg som skal tjene til landbruk og fiske. Når det gjelder ferdsel til sjøs, så legges det fra denne side til grunn at en kommersielt drevet småbåthavn er noe annet enn det arealdelen til kommuneplan her peker på. I pkt. 5 c), gis anledning til småskala av næringsvirksomhet i 100-metersbelte, hvor det vises til at virksomheten skal ta utgangspunktet i driftsenhetens ressurser og være innenfor den ramme disse ressursene setter. Vi finner her grunn til å peke på at denne eiendommen ikke har vært drevet som landbrukseiendom på svært mange år. En dispensasjon eller et planvedtak i 100-metersbelte kan ikke knyttes til eiendommens landbrukspotensiale. Dette må bedømmes som en etablering av en ordinær næringsvirksomhet som (utleie av robuier og drift av kommersiell småbåthavn) som bestemmelsen i kommuneplanens arealdel ikke legger opp til.

Kommentar:

Slik vi ser det harmonerer planen godt med kommunens eksisterende kommuneplan og det er vår intensjon og vårt ønske at gjennomføringen skal ligge tett opp til denne. Blant annet er det vår klare oppfatning at etterspørselen etter disse tomtene vil være stor og at behovet for dette alt er der i dag. Vi har over 40 forskjellige interessenter uten at prosjektet er markedsført. Med den veksten som byene i Midt-Norge opplever er vi også av den oppfatning at etterspørselen vil være økende i nær fremtid. En slik utbygging er altså helt i tråd med kommuneplanens klare målsetning om å tilby hytter i tråd med etterspørsel for å hindre lekkasjer til andre kommuner i området. Videre er det en klar visjon at ny fritidsbebyggelse skal gjøres gjennom best mulig utnyttelse av fortetningspotensialet av eksisterende hyttefelt heller enn å bygge nytt i nye uberørte områder. Det vektlegges at områdene har tilgjengelig infrastruktur og nærturområder med tilstrekkelig kapasitet. Dette er noe Djupvika tilfredsstiller gjennom en etablert vei og kloakknett samt 1300 mål tilgjengelig urørte områder på tomten også med en utbygging det her planlegges for.

5 KOMMENTARER TIL PUNKTER/UTSAGN I PLANPROGRAMMET

Teksten i planprogrammet inneholder noen utsagn som vi må kommentere:

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

Side 3, 1.2 Formålet med planarbeidet, 2. avsnitt: "Planarbeidet skal i så måte redegjøre for hvilke alternativer og konsekvenser det er aktuelt å utrede".

- Ifølge pkt. 5.2 Planalternativ utredes kun ett alternativ.

Side 7, 2.2 Dagens situasjon, Arealbruk: "Ca. 20 mål leies ut av dagens grunneier for produksjon av silofor".

- Det produseres i all hovedsak korn og poteter i følge den som forpakter arealet.

Side 8, 1. avsnitt: "Blant annet har velforening på eget initiativ nylig anlagt fotballplass på grunneiers eiendom".

- Denne er ikke anlagt på velforeningens initiativ! Enkeltmedlemmer satte dette i gang og grunneier har vært deltakende i opparbeidelse av plassen.

Side 10, 3.2 Mål for prosjektet: "Området skal utvikles med vekt på å bevare områdets estetiske og landskapsmessige preg", "Området skal utvikles og utbygges med å vise hensyn og ivareta eksisterende bebyggelse på en god måte" og "Området skal være et foregangssted for å tilby fasiliteter og tilbud som tiltrekker båtfolket for helgeturer og utflukter. Målet er å"

- Etter vår mening vil disse utsagnene stå i motstrid.

Kommentar:

Vi mener at det er mulig å ivareta eksisterende bebyggelse og landskap og samtidig ha et godt tilbud for båtfolket.

6 ØVRIGE PUNKTER I PLANPROGRAMMET

Det registreres at grunneier i planprogrammet, både foreslår etablering av badeplasser og opparbeidelse av strand og fellesområder/friområder. Med de synspunkter knyttet til at en eventuell utbygging må begrenses i betydelig grad i forhold til det grunneier legger opp til, så er det ikke sikkert at det er tilstrekkelig med kapital til å realisere slike planer. Vi vil imidlertid påpeke at vi ikke har noen innsigelser mot denne type fellesanlegg.

7 KONSEKVENsutredninger

Vi mener at følgende forhold må avklares gjennom konsekvensutredninger før planen blir fremmet som reguleringssak:

- Infrastruktur; vei, vann og kloakk: Hvordan er dette tenkt løst og hvordan vil dette evt. påvirke eksisterende infrastruktur

- Grunnvann: Forutsatt at de nye hyttene skal benytte grunnvannskilder, hvordan vil dette påvirke situasjonen for de eksisterende hyttene? Bør de nye hyttene tilkobles kommunalt vannnett

- Grunnforhold i sjøen må sjekkes med hensyn til marina: Leire og kvikkleire ligger like understeiner og sand i fjæresonen. Omfanget av dette må kartlegges før plassering av molo bestemmes. Jamfør direktiver fra NVE.

- Plassering av nye tomter: Hvordan vil dette påvirke dagens bebyggelse

- Nedbygging av strandsonen: Kartlegging av dagens bruk av strandsonen og konsekvensen av økt antall hytter samt nedbyggingen av strandsonen som planen legger opp til.

Kommentar:

PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR DJUPVIKA I ÅSENFJORDEN, LEVANGER

Representanter fra Fylkeskommunen og Fylkesmannen i Nord Trøndelag har vært på befaring på området og har satt seg godt inn i planene. Vi forholder oss til dem og samkommunen som planinstans med hensyn til nødvendige konsekvensutredninger som står i forhold til planen og planens omfang. Generelt kan vi si at de fleste av punktene som nevnes vil være naturlig å ta med i konsekvensutredninger, noe som det også legges opp til.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Ved saksbehandling av reguleringsplanen mener vi det bør legges inn en del rekkefølgebestemmelser som bl.a. sier noe om krav til utbygging av/ kapasitetsøkning av infrastruktur relatert til utbyggingstakt.

Kommentar:

Vi forholder oss til planutvalget i kommunen som planinstans. Det er også etter vårt syn rimelig at nødvendig kapasitetsøkning gjøres i sammenheng og i takt med utbyggingen.

Merknad 11:

Fra hytteeier Sigbjørn Strømsnes, datert 1. juni 2011

Jeg eier hytte ned mot sjøen i Sørvika (lengst inne i Djupvika) og har følgende kommentarer til planene:

Den planlagte gangstien som er tegnet inn på vei ned til Sørvika er på kartet lagt tvers over min tomt, den er tegnet inn mellom min hytte og mitt naust. Både hytta og naustet står plassert på min egen tomt og jeg ønsker ikke noen gangsti over her. I praksis vil den gå en meter nedenfor min terrasse, noe som selvfølgelig ikke er ønskelig. Jeg skjønner heller ikke årsaken til denne inntegningen i og med at det allerede fins en alternativ vei ned til sjøen.

På inntegningen kan det se ut som det er planer om endringer i fjæra i Sørvika. Dersom tanken er å skape en bedre badefjære ved å rydde vekk stein vil dette være veldig uheldig i forhold til å bevare sandbunnen i sjøen. Denne er avhengig av rullesteinene i fjæra og vil vaskes vekk dersom steinene fjernes.

Håper på positiv behandling av innspillene.

Kommentarer:

Vi vil beklage at skissen ser ut slik den gjør med hensyn til dine kommentarer. Vi har ikke tenkt å legge en tursti over din eiendom. Vi ser at stien er lagt feil i forslaget til planprogram. Stien er tenkt omtrent slik den er i dag; opp fra stranden i Sørvika til den eksisterende veien og bort mot Mevika. Dette vil det rettes opp i ved arbeidet med reguleringsplan.

Vi har ikke tenkt å gjøre inngrep som vil forringe kvaliteten på badeforholdene eller de generelle grunnforholdene i Sørvika. Vi planlegger å legge en molo og båthavn et stykke utenfor Sørvika. I den forbindelse vil grunnforhold analyseres av uavhengig aktør.

Merknad 12a:

Fra grunneier på Løvtangen, Irene Løvtangen ved advokat Ola A. Storaker, datert 7. juni 2011

Jeg representerer nabo til 244, bnr 1, eier av Løvtangen, Irene Løvtangen.

Det vises til nabovarsel datert 18.04.11.

Planprogrammets side 2 , pkt 8.2 viser til plan over tilstøtende veisystem. Vedlegget vedlå ikke og på side 20 av 20 i planprogrammet er teksten bak pkt. 8.2:illustrasjoner og dermed ikke sammenfallende med teksten på side 2 av 20.

Jeg ber om å få oversendt 8.2 "Plan over tilstøtende veisystem"

Som et foreløpig signal fra eier av naboeiendommen så har en antagelig ikke andre bemerkninger enn at veiproblematikken må vises stor oppmerksomhet. Dagens vei frem til planområdet er i det vesentligste vei eid av min klient som eier av Djupvika i alle år har unnlatt seg å delta i vedlikehold av. Dette kan ikke fortsette og veien bør antagelig i tillegg til sams vedlikehold også opprustes for å ta i mot den utbygging som skisseres.

Kommentar:

Det påstås også at eier av eiendommen 244/1, Bjørn Broholm, ikke har vært deltagende i vedlikehold av veien fram til planområdet. Grunneier Bjørn Broholm avviser påstandene om at eiendommen gjennom grunneier eller via Djupvika hyttevei ikke har vært med å vedlikeholde den aktuelle veien. Bjørn Broholms far (tidligere grunneier) var medvirkende årsak til at det ble utløst sysselsettingsmidler for å oppgradere hele veistrekket en gang på 50-60-tallet. Forutfor dette var det kun en "kjerrevei" som hadde omtrent samme trasé som dagens vei. Denne gikk stort sett over eiendommen Djupvika som på 1930 tallet ble fradelt en større del og sammenføyd til det som i dag utgjør eiendommen Løvtangen. Videre mener grunneier Broholm at det på 60-, 70- og 80-tallet ble holdt dugnader på hele veistrekket av hytteeiere, og grunneier med familie på denne veien. Senere er det videreført både dugnader og innskudd for innleid hjelp for å holde veien i kjørbar stand. Tidligere veiansvarlig i Løvtangen velforening har opplyst at Djupvika velforening har bidratt med 30-40% av kostnaden til årlig vedlikehold. Disse midlene har blitt overført fra Djupvika velforening til Løvtangen velforening som igjen har rekvirert hjelp til veivedlikeholdet. Dette skal også finnes dokumentert fra omlag 1981. Det er ført oversikt over både kostnader og materialer fra den tid.

Som tiltakshaver deler vi Irene Løvtangens syn om at veien sannsynligvis må oppgraderes for å kunne tåle en utbygging i skissert omfang. Planarbeidet forutsetter konsekvensutredning gjennom uavhengig profesjonell aktør, for å sikre at veien vil være tilpasset behov og i sikker og i forsvarlig stand. Dette vil komme både dagens hytteeiere og grunneiere til gode. Hvor omfattende dette arbeidet vil bli vet vi ikke på det nåværende tidspunkt. Ovennevnte konsekvensutredning vil gi svar i så måte. Kostnadene ved de nødvendige oppgraderinger som følge av utbyggingen belastes utbyggingen i Djupvika og ikke veiens grunneiere.

Vi ønsker at vi gjennom fortsatt positiv dialog med Irene Løvtangen kan bidra til at veien ivaretas på en måte som alle kan være fornøyde med, på lik linje med andre grunneiere og involverte parter.

Merknad 12b:

Fra grunneier på Løvtangen, Irene Løvtangen ved advokat Ola A. Storaker, datert 27. juni 2011

Min klient Irene Løvtangen eier av naboeiendom til gnr. 244, bnr. 1 motsetter seg utbygging av foreslått omfang med belastning av hennes private veg fra Nordaunet til 244/1` s grense.

Min klient foreslår at eksisterende traktorveg fra Noraunet til Mevika blir opprustet til å være ny vegforbindelse til Djupvika.

Kommentar:

Forslaget om alternativ veitrasé via traktorvei er utredet og funnet lite egnet på grunn av ulendt terreng og bratte stigninger.

Vi viser til kommentaren til første innspill fra samme grunneier hvor vi mener at det ikke er hjemmel å hevde at denne veien er Irene Løvtangens private vei men at dette er en del av et veilag bestående av hytteeiere og grunneiere på Løvtangen, Nordheim og Djupvika: Vi er likevel interessert fortsatt kommunikasjon og samtaler for å finne en best mulig løsning for alle parter.

Vi har etter dette siste innspillet hatt flere konstruktive og gode samtaler med grunneier.

Merknad 13:

Fra NTE Nett AS ved Stein Eilertsen, datert 26. juni 2011

Rekommandert - Nabovarsel - eiendommen 1719/244/1 i Åsen - Varsel om igangsatt planarbeid. Høring av planprogram.

NTE Nett AS viser til mottatt varsel om igangsettelse av planarbeid og har følgende merknader og innspill:

Vårt bestående høyspennings- og lavspenningsledningsnett med nettstasjoner i planområdet er vist på vedlagte kartskisse og må spesielt ivaretas under planarbeidet. Vi ber også om at det i planen innreguleres ny nettstasjon som kan dekke tiltakets behov for elektrisk energi.

Kommentar:

Ny nettstasjon som kan dekke tiltakets behov for elektrisk energi skal legges inn i planen når endelig omfang og behov foreligger.