

# PLANBESKRIVELSE

Djupvika i Åsenfjorden, Levanger Kommune (Eiendom: 244/1)

Forslagsstiller:

BERGERSEN ARKITEKTER AS for WETO EIENDOM NORGE AS

## 1. BAKGRUNN

### 1.1 Hva utløser planbehov

Bakgrunnen for igangsatt planprosess er et felles ønske hos tiltakshaver og grunneier om å videreutvikle og oppgradere Djupvika til et mer fremtidsrettet område tilrettelagt for både hytteeiere i området samt allmenheten for øvrig. Planprosessen søker også å ivareta grunneiers ønske om å etablere et næringsgrunnlag for seg og sin familie på stedet.

### 1.2 Intensjonen med planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av eksisterende hyttefelt og opparbeidelse av fellesområder, herunder anlegning av turstier, molo med marina og bevertningssted.

Intensjonen er at Djupvika skal bli et moderne hyttefelt som innehar de kvaliteter og fasiliteter som etterspørres av dagens hyttefolk. Vi ønsker også å etablere Djupvika som et ettertraktet stoppested for båtfolk i Trondheimsfjorden, gjennom småbåthavn og bevertningssted. Samtidig er det viktig at områdets naturkarakter bevares i størst mulig grad. Planen legger videre til rette for økt tilgjengelighet og bruk av strandsonen for allmenheten.

### 1.3 Hovedpunkter i planforslaget

#### FRITIDSBEBYGGELSE:

Det er i dag 64 fritidsboliger på planområdet. Planforslaget legger opp til å øke dette antallet med 98 nye hytter, der ca. 1/3 plasseres innimellom eksisterende eiendommer og ca. 2/3 i nye felter i forlengelsen av eksisterende infrastruktur. Det gis kun anledning til å bygge én hytte per tomt. Tomtene varierer i størrelse fra ca. 600 - 1400 m<sup>2</sup>.

#### BEVERTNING:

På moloen ved småbåthavna utenfor Sørvika legges det til rette for å oppføre et enkelt bevertningssted for hytteeiere og båtfolk, som vil knyttes til resten av området gjennom turstien langs vannet. Det blir ikke mulighet for bilkjøring ut til bevertningsstedet. Bevertningsstedet vil også kunne tilby en mulighet for enkel overnatting. Plassering på moloen vil gi god utsikt og nærhet til naturen. Det er gode solforhold på ettermiddag/kveld (jmf. sol-/skyggediagram).

**FELLESOMRÅDER FOR UTEOPPHOLD:**

Sentralt i området skal det etableres et fellesområde med lekeplass, ballspill og mulighet for dyrking av frukt og grønnsaker. Dette vil ligge i passende avstand til hyttene og vil fungere som et identitetsskapende møtested og arena for rekreasjon og aktiviteter. Fellesområdet er tilknyttet turstien som løper langs vannet og nyetablert badeplass med mulighet for grilling og strandaktiviteter. Lekeplassen vil være tilgjengelig for bevegelseshemmede. Området skal disponeres av hytteeierne og grunneier/næringsdrivende. Dette vil gi en mulighet for produksjon av kortreist mat, samtidig som at det åpner for videreføring av dagens landbruksdrift og bevaring av landskapskarakteren. Eksisterende fotballbane ved innkjøringen til planområdet inngår også i formålet.

**NAUST:**

I tillegg til eksisterende naust tillates oppført en ny rekke med ca. 8 mindre naust ut mot småbåthavna utenfor Sørvika.

**PRIVAT KJØREVEI:**

I forbindelse med nye hyttefelter vil det anlegges nye veier i forlengelsen av eksisterende veier. For nye tomter som ligger inntil vei kan hytteeiere anlegge avkjørsler på egen eiendom, men disse skal omsøkes. Det skal etableres en veistegning med bom og lås ved innkjøringen til planområdet, for å sikre mot uvedkommen kjøring.

**KAI:**

Det legges til rette for å anlegge en liten kai for småbåter på vestsiden av vika. Denne kan brukes til å sette i land varer og folk for bla. båter som skal til småbåthavn/bevertningssted.

**PRIVATE PARKERINGSPLASSER:**

Det er avsatt felles parkeringsplasser for de hyttene som ikke har umiddelbar veiforbindelse og parkering på egen eiendom. Ved innkjøringen til planområdet blir det en egen gjesteparkering der besøkende fortrinnsvis skal parkere.

**BÅTOPPLAG:**

Nedenfor hovedgården på planområdet vil det etableres båttopplag for brukerne av småbåthavna/hytteeierne. Arealet kan benyttes for vedlikehold, vinterlagring av båter og parkeringsplasser for båteiere. Båttopplaget har veiforbindelse og ligger i umiddelbar nærhet til båtslipp med kort vei over til småbåthavna.

**TURDRAG MED TURSTIER OG BADEPLASSER:**

For å øke den allmenne tilgjengeligheten til strandsonen vil det etableres en tursti/promenade som binder området sammen mot sjøen. Langs stien skal det settes opp benker og møtesteder.

**LNFR, FRILUFTSFORMÅL:**

Selve grunneiendommen holdes fortsatt innenfor LNFR-formålet, men med underformål som sikrer friluftslivet.

**SMÅBÅTHAVN:**

For å få til et skikkelig opplegg for fortøyning av båter for nye og eksisterende hytteeiere legges det til rette for etablering av småbåthavn for ca. 100 båter, med tilhørende flytebrygger, fyllinger og molo. Denne plasseres helt øst på planområdet utenfor Sørvika.

**FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG:**

Området i sjøen nærmest land reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag, for å sikre allmenhetens bruk til bading og rekreasjon.

#### 1.4 Alternativ

Følgende planforslag fremmes som alternativ:

*Alt 0*

Null-alternativet: Ingen tiltak.

## **2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**

### 2.1 Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Planforslaget berøres ikke av statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser.

### 2.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og bestemmelser (RPB)

Følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser berører planforslaget:

- *Planlegging i strandsonen, Plan- og bygningsloven § 1-8: Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.*
- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. (Planforslaget innebærer ny bebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.)*
- *Barn og unges interesser, forskrift: 1995-09-20-4146 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Barn og unges interesser skal synliggjøres innen all planlegging innen plan- og bygningsloven.*

### 2.3 Regionale føringer

Regionale føringer berører ikke planforslaget.

### 2.4 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planforslaget samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel.  
(Endring av formål)

### 2.5 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende områderegulering for foreslått planområde:

- Kommuneplanens arealdel.

Gjeldende regulering for tilgrensende planområde:

- Reguleringsplan for Mevika, L2003015
- Reguleringsplan for Nordheim, L1996005
- Reguleringsplan for Løvtangen, L2004016
- 

Tidligere planvedtak/andre politiske vedtak har ikke betydning for planforslaget.

## 2.6 Konsekvensutredning

Planforslaget kommer inn under forskrift om konsekvensutredning § 2, Vedlegg1.

Planforslaget kommer inn under forskrift om konsekvensutredning §§ 3 og 4.

Følgende temaer vil bli utredet i konsekvensutredningen:

- Forurensning
- Transportbehov
- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturens mangfold
- Landskap
- Sikring av jordressurser
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- Tilgjengelighet
- Beredskap og ulykkesrisiko, herunder risiko- og sårbarhetsanalyse
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Det foreligger forslag til planprogram.

## **3. EKSISTERENDE FORHOLD**

### 3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Stedangivelse:

Djupvika i Åsenfjorden, Levanger Kommune (Eiendom: 244/1).

Planområdets størrelse:

1500 dekar.

Dagens bruk av området:

Området brukes i dag til fritidsbebyggelse, noe jord- og skogbruk og rekreasjon. Det er 64 hytter på området i tillegg til grunneiers gårdsbruk. Det er flere bukter og svaberg som brukes til bading. Tilgjengelighet til strandsonen er noe begrenset. Båter er fortøyd til blåser i vika. Noen har også satt opp flytebrygger, men disse er ikke omsøkt.

## 4. PLANFORSLAGET

### 4.1 Beskrivelse av delområder i planforslaget

#### **Reguleringsformål:**

- Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG – Fritidsbebyggelse (frittliggende)
- Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG – Bevertning (småbåthavna)
- Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG – Uteoppholdsareal (parsellhage/lekeareal/ballplass)
- Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG – Naust
- Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Kjørevei
- Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Kai
- Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Havn (småbåthavn landanlegg)
- Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Parkeringsplasser (på grunnen)
- Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Andre tekniske infrastrukturtraseer (båtopplag)
- Formål: GRØNNSTRUKTUR – Turdrag (med turstier og badeplass)
- Formål: LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT – Friluftformål
- Formål: BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG) – Småbåthavn
- Formål: BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG – Friluftsområde i sjø og vassdrag

#### **Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG – Fritidsbebyggelse (frittliggende)**

Beskrivelse av feltet: For å unngå at hytter blir dominerende i landskapet er det foreslått bestemmelser som regulerer utnyttelse og begrensninger i grunnmurshøyde. Det legges opp til en total utnyttelse for de tomtene med minst terrengstigning som er noe større enn bestemmelsen i kommuneplanen legger til rette for, men vi mener bestemmelser om terrengtilpasning og bevaring av vegetasjon sikrer en bebyggelse som ikke blir for dominant på slake og småkuperte tomter. Brattere tomter og tomter innenfor 100-metersbeltet langs sjøen gis en utnyttelse som er innenfor begrensningene i kommuneplanen. Se konsekvensutredning.

For å sikre at de nye hyttene glir godt inn i landskapet er det tatt inn bestemmelser om materialbruk og uttrykk.

For å unngå at nye hytter stjeler utsikt eller blir for dominante i landskapet er det tatt inn særbestemmelser om materialbruk, takform og høyder for enkelte av tomtene.

Ingen av de nye hyttene vil ligge nærmere vannet enn eksisterende hytter. Problematikk rundt havnivåstigning og springflo er ikke relevant for noen av hyttene.

#### **Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG – Bevertning (småbåthavna)**

Beskrivelse av feltet: Bevertningsstedet vil ligge ca. 230 meter fra nærmeste hytte. I tråd med anbefalinger fra støykonsulent skal uteservering og evt. støyende utstyr plasseres slik i forhold til restaurantbygg at man oppnår mest mulig støyskjerming for nærliggende hyttenaboer.

I følge Bjerknessenterets rapport om havstiging vil landhevingen sannsynligvis delvis kompensere for evt. havstigning i Levanger. Stormfloberegninger som tar høyde for mer ekstremvær viser likevel en økning i høyeste vannstand. Innen år 2100 er landheving beregnet til 53 cm og havstigning fra 17-72 cm og stormflo 283-338 cm. Laveste golvnivå uten avbøtende tiltak blir derfor kote 3,6 meter. Det settes krav til at bygningen sikres mot inntrenging av sjøvann.

For å unngå at bevertningsstedet tar utsikt for hytteeiere og brukere av stranda i Sørвика skal ha flatt tak og gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 m over golvnivå.

Bevertningsstedet utformes etter prinsippene for universell utforming og gjøres tilgjengelig for bevegelseshemmede.

**Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG – Uteoppholdsareal (parselhage/lekeareal/ballplass)**

Beskrivelse av feltet: Parselhage og lekeplass/arealer for aktiviteter sikrer fortsatt åpen landskapskarakter og en videre, om noe begrenset, landbruksdrift. Området vil være identitetskapende og sørger for gode møteplasser for hytteeiere. Dette er særlig i barn og unges interesse.

**Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG – Naust**

Beskrivelse av feltet: Noen nye naust tillates ved tursti ut mot småbåthavn, i et område som i dag har begrenset tilgjengelighet. Naustene vil gi et verdifullt lagringsareal for hytter som ligger i god avstand til sjø og småbåthavn. Det er kun snakk om mindre naust for oppbevaring av båter og kajaker og liknende, og bebyggelsen skal ikke brukes til opphold.

Naustene vil ikke legge beslag på verdifullt strandareal. Bestemmelser om dimensjoner og utforming sikrer at naustene underordner seg landskapet og harmonerer med eksisterende naustbebyggelse.

Naustene plasseres i umiddelbar nærhet til sjøen og bebyggelsen forutsettes å tåle tidvis eksponering for sjøvann.

**Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Kjørevei**

Beskrivelse av feltet: Nye veier følger mest mulig naturlige traséer, og flere er lagt der det i dag går stier. Dette vil sikre mot skjemmende terrenginngrep.

Veistegning etableres for å sikre mot uvedkommen trafikk i hytteområdet.

Veien sikres mot problemer som følge av oversvømmelse av bekken i smelteperioder mv.

Utbedring av privat vei fra Undlinan til planområdet gjøres i tråd med anbefalinger fra ekstern konsulent som har foretatt en faglig vurdering av veien. Dette vil føre til en tryggere og mer tilgjengelig vei. Se konsekvensutredning.

**Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Kai**

Beskrivelse av feltet: Kaier og flytebrygger for mindre båter anlegges som vist i plankartet. Kai kan brukes til å sette i land varer og folk for bla. båter som skal til småbåthavn/bevertningssted.

**Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Havn (småbåthavn landanlegg)**

Beskrivelse av feltet: Landareal for nødvendig infrastruktur på land, innfesting av utriggere osv. i forbindelse med småbåthavn/marina.

**Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR) – Parkeringsplasser**

Beskrivelse av feltet: Det er beregnet 1,5 parkeringsplasser til hver hytte, i tillegg til 12 gjesteplasser ved innkjøringen til planområdet og noen gjesteplasser i forbindelse med de ulike fellesparkeringsene. 2 av gjesteplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede, for å sikre god tilgjengelighet til planområdet.

**Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Andre tekniske infrastrukturtraseer (båtopplag)**

Beskrivelse av feltet: Det anlegges et båtopplag på jorden nedenfor hovedgården som kan benyttes for vedlikehold, vinterlagring av båter og parkeringsplasser for båtiere. Anlegget har veitilknytning og kort vei til slipp. Grunnet bratt terreng og mangel på atkomst for biltrafikk er det ikke hensiktsmessig å legge båtopplaget ved småbåthavna utenfor Sørvika.

For å sikre mot at anlegget vil virke skjemmende på landskapet er det tatt inn bestemmelser om skjerming med vegetasjon og terrengtilpasning.

Det er tatt inn bestemmelser om utforming og systemer for å sikre mot uheldige miljøpåvirkninger i forbindelse med vedlikehold av båter og drift av anlegget.

**Formål: GRØNNSTRUKTUR – Turdrag (med turstier og badeplass)**

Beskrivelse av feltet: For å øke den allmenne tilgjengeligheten til strandsonen vil det etableres en tursti/promenade som binder området sammen mot sjøen, med benker og møtesteder.

Belysning, tettpakket grusbelegning og stedvis bruk av stigningsgrader som er tilpasset rullestol sørger for tilgjengelighet for bevegelseshemmede.

Nedenfor båtopplag etableres et båtslipp, i forlengelse av bilvei. Slippet benyttes til landsetting av båter til båtopplag og varelevering til bevertningssted / småbåthavn.

**Formål: LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT – Friluftsmål**

Beskrivelse av feltet: Formålet sikrer allmenhetens friluftsanser, men fortsatt skogbruk er tillatt i begrenset utstrekning (jmf. veileder T-1450, punkt 12-4).

Noen av de eksisterende stiene på planområdet erstattes av vei eller flyttes i forbindelse med etablering av nye tomter.

Gårdsbebyggelsen som tilhører grunneiendommen kan utvides innenfor viste byggegrenser. Gården var tidligere større enn den bebyggelsen som står der i dag, og grunneier ønsker å kunne utvide bebyggelsen igjen. Dette åpner også for muligheten til å drive med høns, begrenset sauehold og liknende. Bebyggelsen kan ha inntil to etasjer i tillegg til loft og kjeller/sokkel, og det legges ikke begrensninger når det gjelder farger og kontraster.

Gårdsbebyggelsen anses som en naturlig del av kulturlandskapet i Djupvika og trenger derfor ikke å underordne seg naturpreget på samme måte som hyttene. Gården skal utføres innenfor den typologi som dagens bebyggelse representerer, og det settes derfor krav om saltak.

Smeltevannsbekken som renner midt gjennom planområdet kan til tider være vannførende og skal ikke hindres av bebyggelse eller andre tiltak. Dette sikres gjennom bestemmelser og hensynssone bekk.

Det opprettes to nye trafostasjoner på planområdet. En av disse erstatter trafostasjon som tidligere stod utenfor planområdet, mens den andre flyttes internt på planområdet. NTE benytter en trafotype som måler ca. 2x2x2 meter. Det gis anledning til å flytte trafoene inntil 5 meter fra viste plassering, for å legge til rette for lokal terrengtilpasning.

#### **Formål: BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE – Småbåthavn**

Beskrivelse av feltet: Småbåthavna plasseres helt øst på planområdet utenfor Sørvika, i et område som i dag bare er bratt ur, og den vil således ikke legge beslag på verdifulle strandarealer. Tursti som legges på fylling/molo vil sørge for utvidet offentlig tilgjengelighet til strandsonen der det i dag ikke er mulig å komme fram.

Molo skal utføres med tilstrekkelig åpning for gjennomstrømming av vann for å sikre god sirkulasjon i vika.

I tråd med anbefaling i ekstern konsulents faglige vurdering etableres det system for avfallshåndtering og for å sikre mot uheldige miljøpåvirkninger.

#### **Formål: BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12.5, nr. 6) - Friluftsområde i sjø og vassdrag**

Beskrivelse av feltet: Bestemmelsen sikrer for allmenhetens bruk av området til friluftsliv og det blir lettere å rydde opp i uheldige privatiseringstiltak og visuell støy.

### 4.2 Beskrivelse av hensynssoner

#### **Hensynssone R1: Faresone - Ras- og skredfare**

Beskrivelse av feltet: Faresone for ras i forbindelse med fjellside utenfor Sørvika. Oppfyller kravet til sikkerhetssone S3 forutsatt sikringstiltak. Se konsekvensutredning og kart/uttalelse fra ingeniørgeolog.

#### **Hensynssone R2: Faresone - Ras- og skredfare**

Beskrivelse av feltet: Faresone for ras i forbindelse med fjellside utenfor Sørvika. Oppfyller kravet til sikkerhetssone S1. Se konsekvensutredning og kart/uttalelse fra ingeniørgeolog.

#### **Hensynssone R3-9: Faresone - Ras- og skredfare**

Beskrivelse av feltet: Faresone for ras i forbindelse med mindre skrenter. Oppfyller kravet til sikkerhetssone S2. Det tas inn en bestemmelse om at skråningsstabilitet og fare for steinsprang vurderes etter anbefaling fra konsulent i ingeniørgeologi. Se konsekvensutredning og kart/uttalelse fra ingeniørgeolog.



**Hensynssone EL1, EL4 og EL6-8: Faresone - Sikringsone høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler)**

Beskrivelse av feltet: Eksisterende høyspentlinje (luft) som går gjennom planområdet. Ny nedgravd kabel, samt tre nye trafoer. Bebyggelse plasseres ikke innenfor de angitte faresonene grunnet fare for stråling og ulykker. Se konsekvensutredning og Kart/uttalelse fra NTE.

**Hensynssone grønnstruktur (bekk):**

Beskrivelse av feltet: Det renner en bekk gjennom planområdet som er avmerket på plankart. Ny vei og hyttfelt legges langsmed eksisterende bekk. Bekken kan føre en del vann i smelteperioder og den flommer i dag over stier og veier. Det er tatt inn bestemmelser som sikrer mot flom og vanninntrenging og som sørger for at bekken ikke hindres.

**Hensynssone EL2, EL3 og EL5: Infrastruktursone (rekkefølge for høyspent i kabelgrøft)**

Beskrivelse av feltet: Utbygging av elforsyningsanlegg deles opp i to faser. Hensynssonen omfatter eksisterende høyspentlinje i luftlinje samt trafo som skal fjernes i fase 2 grunnet omlegging til kabel. Hensynssonene utgår etter omleggingen.

#### 4.3 Rekkefølge

For å sikre fungerende infrastruktur og gode fellesområder er det tatt inn rekkefølgebestemmelser.

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygging finne sted før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstvei, gang- og sykkelvei, parkering) er gjennomført før bebyggelsen tas i bruk. På bakgrunn av vurderinger fra eksterne konsulenter kan dagens infrastruktur tåle en viss fortetting før nye anlegg må bygges.

Området utbygges i følgende rekkefølge:

1. Utbedring privat vei fra Undlinan (gnr./bnr. 242/41): Siktrydding (vegetasjon), møtelommer ved krappeste svinger og utbedring av rekkverk
2. Hyttetomter D1+ D4-D16
3. Hyttetomter S1-S2
4. Ny vei og hyttetomter M1-M10
5. Hyttetomter F3-F5
6. Utbedring privat vei fra Undlinan (gnr./bnr. 242/41): Siktrydding (pigging og evt. sprenging), evt. utvidelse profil, møtelommer, kurveutretting og omlegging av trasé og etablering av p-plasser ved Nordheim (gnr./bnr. 244/02):
7. Utbedring av elforsyningsanlegg
8. Ny vei og hyttetomter N1-N26 + D2-D3 + F1-F2
9. Fellesområde FO1 og tursti TS1
10. Hyttetomter MV1-MV7
11. Ny vei og hyttetomter S3-S12
12. Hyttetomter L1-L13
13. Ny vei og hyttetomter H1-H9

Dette medfører mulighet for fortetting i eksisterende felter så fort den første oppgraderingen av veien fra Undlinan er utført.

Det åpnes videre for etablering av nye felter i forlengelsen av dagens infrastruktur når den siste oppgraderingen av veien fra Undlinan er utført, samt etter oppgradering av elforsyningsanlegget og anlegningen av fellesområder og tursti.