



*1719/ 315/128 og 327 - Detaljregulering Sjøsiden Levanger Havn - Deler av Levanger Havn felt B/F-2 og KBA-3, sone H810-15 og H810-17*

<b>Saksbehandler:</b> Alf Birger Haugnes <b>E-post:</b> <a href="mailto:alf.birger.haugnes@levanger.kommune.no">alf.birger.haugnes@levanger.kommune.no</a> <b>Tlf.:</b> 74052713	<b>Arkivref:</b> 2013/2751 - /614
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen	12.06.13	43/13
Plan- og utviklingskomiteen	04.12.13	81/13
Plan- og utviklingskomiteen	18.12.13	82/13
Kommunestyret	18.12.13	55/13

**Rådmannens forslag til innstilling:**

Saken legges fram uten innstilling.

**Hjemmel/bakgrunn for saken:**

Saken er lagt fram for kommunestyret i møte 18.12.13, PS 55/13 med innstilling på at området skal ha 15 % næringsareal både i byggetrinn 1 og 2.

Utbygger fremmet en plan hvor det ble foreslått å redusere andel næringsareal fra 15 % til 5 %. PUK la planen ut til offentlig ettersyn med krav om 15 % næringsareal som er iht. den vedtatte områdereguleringsplanen for Levanger havn.

Etter at planen ble lagt ut til offentlig ettersyn, kom utbygger med et forslag om at planområdet ble utvidet litt med et eget næringsbygg slik at kravet om 15 % næringsareal ble oppfylt

Plan- og utbyggingskomiteen har gitt utbygger signaler om at 5 % næringsareal kan innvilges hvis utbygger forplikter seg til å bygge ut byggetrinn 2 med et eget næringsbygg slik at byggetrinn 1 og 2 inneholdte 15 % næringsareal.

**Vedlegg:**

1. Privatrettslig avtale av 17.12.13 vedr. utbygging av Sjøsiden.
2. Idéskisse 28.06.13 – Sjøsiden marina og næringsbygg.

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

**Saksopplysninger:**

**Bakgrunn for den privatrettslige avtalen og ny behandling av planforslaget**

Etter at idéskissen som viste utvidelse av planområdet med et eget næringsbygg i byggetrinn 2, se vedlegg 2, har PUK administrasjonen og PUK stilt seg positiv til at kravet om 15 % næringsareal kunne løses ved bygging av et eget næringsbygg. Planen slik den foreligger til behandling hjemler ikke en slik utbygging. Det må derfor fremmes en ny plan med det nye næringsbygget som er skissert inn. Utbygger ønsker å

komme i gang med utbyggingen av 1. byggetrinn så snart som mulig, og ønsket derfor at framlagte detaljreguleringsplan med 5 % næringsareal ble fremmet. PUK har tatt opp saken i 2 møter. Ved siste møte ble det klart presisert at utbygger måtte komme med klare forpliktelser for gjennomføring av byggetrinn 2 med eget næringsbygg. I tillegg er det avholdt en rekke møter både med administrasjonen og ordfører og leder av PUK.

Ved 2. gangs behandling av saken i PUK 04.12.13, forelå det et forslag til privatrettslig avtale. Dette forslaget inneholdte ingen respons på de signaler PUK ga og som senere ble gjentatt både i korrespondanse og i møter med administrasjonen, ordfører og leder av PUK. Saken ble derfor tatt opp i PUK hvor bl.a. kravet om 15 % næringsdel både i byggetrinn 1 og 2 ble opprettholdt.

Etter at saken ble behandlet i PUK og innstillingen til kommunestyret ble vedtatt enstemmig, tok utbyggere kontakt med administrasjonen mht. mulighetene for å komme med en privatrettslig avtale med mer konkrete forpliktelser for at planen kunne behandles med 5 % næringsdel i byggetrinn 1. Etter en del e-post korrespondanse mellom administrasjonen og leder av PUK, ble det enighet om en avtale og at det ville bli arrangert et ekstraordinært møte i PUK hvis underskrevet avtale forelå.

### ***Privatrettslig avtale***

Det har vært en klar forutsetning for at utbygger skulle få redusert næringsandelen i byggetrinn 1 til 5 %, at det var utbygger som måtte komme med garantier og forpliktelser for at byggetrinn 2 med et eget næringsbygg ville bli gjennomført. Kommunen kunne ikke stille et slikt krav bl.a. på grunn av at næringsbygget ikke inngikk verken i detaljreguleringsplanen eller i vedtatt områdereguleringsplan. Kravene var det derfor ikke mulig å sikre gjennom plan- og bygningslovens bestemmelser verken ved hjelp av rekkefølgebestemmelser eller utbyggingsavtale. Det er en forutsetning for å kunne benytte disse at de knyttes opp mot en vedtatt plan. Å vente på behandling av en ny plan med næringsbygg var ikke aktuelt for utbygger.

### ***Kort om innhold***

Den privatrettslige avtalen forplikter både kommunen og utbygger. Avtalen følger som vedlegg 1. Gjennom avtalen er utbygger bl.a. forpliktet til:

- Oppstart detaljregulering av byggetrinn 2 med næringsbygg skal straks igangsettes. Forslag til plan med nødvendige dokumenter i løpet av sommeren 2014. Planen begrenses opp mot kaifront. Småbåthavn skal ikke inngå. Jfr. vedlegg 2.
- Kommunen forplikter seg til å igangsette revisjon av områdereguleringsplanen for Levanger havn hvor bl.a. skisserte småbåthavn skal inngå.
- Geotekniske/grunnundersøkelser skal utføres for området ved næringsbygg og skisserte småbåthavn. Frist for bestilling 01.02.14. Kostnadene betales av utbygger.
- Utbygger forplikter seg til å forskuttere 2 mill. kr. av infrastrukturkostnadene for byggetrinn 2.
- Utbygger betaler kommunen 1 mill. kr. ved avtalebrudd hvis byggetrinn 2 ikke blir realisert innen 01.01.16.
- Utbygger er forpliktet til å betale for kostandene knyttet til geotekniske/grunnundersøkelser.

### **Vurdering:**

Etter rådmannens vurdering synes det som om utbygger ønsker å få realisert byggetrinn 2 ut fra de forpliktelser både mht. igangsetting av regulering, geotekniske/grunnundersøkelser og de økonomiske forpliktelser som ligger i avtalen.

Med bakgrunn i forholdsvis stor dybde utenfor planlagt næringsbygg, har kommunen allerede vurdert områdereguleringsplanens løsning med utfylling av dette området. Rådmannen har derfor ingen innvendinger til forslaget som er vist i idéskissen. Planen vil når denne foreligger behandles etter plan- og bygningslovens bestemmelser blant annet mht. til medvirkning, offentlig høring og vanlig politisk behandling. Avtalen inneholder selvsagt ingen forpliktelser mht. vedtak iht. skisse.

Det kan imidlertid være en del usikkerhet om næringsbygget kan etableres så langt ut mot ovennevnte område. Endelig plassering av bygget må derfor vurderes ved å se byggetrinn 2 i en helhet. Det er derfor svært viktig at de geotekniske/grunnundersøkelsen blir igangsatt så raskt som mulig. Kommunen er også avhengig av disse undersøkelsene i forbindelse med revisjonen av områdereguleringsplanen.

Rådmannen har valgt å ikke komme med noen innstilling i og med at planen allerede står på kommunestyrets sakliste. Hvis PUK finner at de forpliktelser utbygger har kommet med i den privatrettslige avtale ikke gir nødvendige garantier for at området blir realisert med 15 % næringsandel, bør etter rådmannens vurdering saken som står på kommunestyrets sakliste, behandles.

### ***Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 04.12.2013:***

#### **Forslag i møte:**

Ingen.

#### **Avstemning:**

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

#### **Innstilling:**

1. For utbygging av denne detaljreguleringen gis det dispensasjon fra fellesbestemmelse § 3.1 andre ledd i områderegulering for Levanger havn, vedtatt 25.05.2011, som tilsier at kvartalslekeplass skal detaljreguleres senest samtidig med detaljregulering for felt som forutsettes å få dekket deler av sitt uteoppholdsareal i slike anlegg.
2. Samtidig gis det dispensasjon fra områdereguleringens bestemmelse § 6.3 andre ledd som sier at kvartalslekeplasser skal ferdigstilles samtidig med boligene de skal betjene.
3. Forslag til detaljregulering for Sjøsidan Levanger havn, sist rev. 11.10.2013, vedtas iht. plan- og bygningslovens § 12-12, med følgende presisering om at byggetrinn 1 og 2 (angitt som byggetrinn I og neste byggetrinn i vedlegg 9) hver for seg skal inneholde 15 % forretning, kontor, annen næring eller offentlig eller privat tjenesteyting. Følgelig suppleres § 3.4 andre ledd med: «Hvert byggetrinn som berører felt KBA skal inneholde 15 % forretning, kontor, annen næring eller offentlig eller privat tjenesteyting.»

#### **Vedlegg:**

- 1 Planbeskrivelse sist rev. 11.10.2013
- 2 Plankart sist revidert 11.10.2013
- 3 Reguleringsbestemmelser sist rev. 11.10.2013
- 4 130411 Vedlegg 4 ROS-analyse
- 5 130207\_Miljø Vedlegg 2
- 6 130224\_Geo Vedlegg 3a

- 7 130322\_Geo Vedlegg 3b
- 8 130411 Utomhusplan
- 9 Utomhusplan byggetrinn 1, rev. 13.06.13 iht. PUK-vedtak
- 10 Utomhusplan 13.05.13, rev. 11.10.13 mht. søppelnedkast
- 12 130411 Sol- skyggestudie Vedlegg 5b
- 13 Illustrasjoner
- 13 Snitt

#### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Notat «Detaljregulering Sjøsidan Levanger havn», utdelt i PUK-møte 02.10.13.
- Områdereguleringsplan for Levanger havn, vedtatt 25.05.2011
- Konsekvensutredning Levanger havn
- Miljøoppfølgingsprogram 12.10.2010
- Sjekkliste for planlegging, utfylt 11.04.2013

#### **Saksopplysninger:**

##### **Bakgrunn**

Det private planforslaget la opprinnelig til rette for bebyggelse i 5 etasjer, med ca. 80 boenheter pluss næring, forretning, kontor, tjenesteyting i deler av første etasje. Da planforslaget ble førstegangsbehandlet krevde Plan- og utviklingskomiteen mer næring, i tråd med områderegulering. Reguleringsbestemmelsene er endret i forhold til dette, men illustrasjoner er ikke endret.

Planforslaget er utarbeidet av Solem Arkitektur AS for Maja Eiendom AS.

##### Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Det er gjennomført konsekvensutredning ifb. områdereguleringen for Levanger havn. I detaljreguleringen er det foreslått noen avvik fra områdereguleringen, men planforslaget utløser ikke behov for konsekvensutredning.

##### **Planområdet**

Planområdet er på ca. 11,3 daa og ligger på ytre havn, mellom Sundet og Havnevegen. Ytre havn er et tidligere utfyllingsområde som ligger åpent til mellom Sundet og Levangerelva ut mot Trondheimsfjorden. Terrenget innenfor planområdet er tilnærmet flatt, og ligger på kote +3,0, med noe lavere parti mot sjøen. Området har gode solforhold. Vinden er sterkest fra sørvest og nordøst.

Dagens bygningsmasse innenfor planområdet benyttes til næring, lager og havnerettet virksomhet. En mindre slipp for båter og et senter for maritim virksomhet eksisterer i dag innenfor planområdet. Deler av dagens virksomhet skal fortsatt videreføres og inngå i nye bygningsvolumer.

##### **Planstatus**

###### Kommune(del)plan

Området omfattes av kommunedelplan "Sundet - havna", vedtatt 14.05.03. I kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.04.2011 er denne kommunedelplanen ikke listet opp som en plan som fortsatt skal gjelde. Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 27.09.00, omfatter også dette planområdet, men er altså overstyrt av overnevnte delplan.

###### Områderegulering

De viktigste føringene for planarbeidet er lagt i områderegulering for Levanger Havn,

vedtatt 25.05.11. Det er krav om detaljregulering før utbygging.

Detaljreguleringen skal angi veger, fortau/gangveger, avkjørsler, varemottak/-levering, evt. utendørs avfallsløsning – underjordisk løsning skal benyttes, tomtedeling, byggegrenser/-linjer, plassering og omriss av bygninger, takform, byggehøyder (koter), evt. møneretning/takfall, uteoppholdsarealer inkl. lekeplasser, interne veger, parkeringsløsning, sykkelparkering samt friskt.

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

Dokumentasjon på at støykravene i § 3.3 overholdes skal vedlegges detaljreguleringen.

Kvartalslekeplasser og parkeringshus skal detaljreguleres senest samtidig med detaljregulering av felt som forutsettes å få dekket deler av sitt uteoppholdsareal og/eller parkering i slike anlegg. I denne saken bør det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen med hensyn til kvartalslekeplass.

Planforslaget er en detaljregulering av bl.a. felt KBA3 og del av felt B/F2 i områdereguleringen. Det vil si av hensynssonene H810-15 og del av H810-17.

#### *Noen sentrale føringer fra områdereguleringen*

##### Felt KBA-3

- Næring/bolig, %-BYA 30-55 %, gesimshøyde 6,0 til 13,2 m.
- Kvartalet skal også ha maritim virksomhet tilknyttet utenforliggende slipp. I området tillates bare anlegg som ikke visuelt eller med røyk/ damp, lukt, støy eller stor trafikk har negativ innvirkning på områder i nærheten, som for eksempel mekaniske verksteder. Ubebygde deler av tomten må ikke nyttes til lagring i slik grad og av slik art at det virker skjemmende for strøket eller til ulempe for omgivelsene.
- Minst 15 % av bebyggelsens bruksareal skal være næringsvirksomhet.

##### Felt B/F-2

- Bolig/forretning, %-BYA 20-30 %, gesimshøyde 6,0 til 13,2 m.
- Forretninger skal ligge i 1. etg eller ha god tilknytting til gateplan.
- Minst 15 % av bebyggelsens bruksareal skal være forretning.
- Det kan tillates bolig i 1.etg, dersom de skjermes for innsyn fra gaten ved eksempelvis hevet første etasje i forhold til gatenivå.

For begge feltene gjelder:

- Minst 40 % av boligene skal oppføres med tilgjengelig boenhet.
- Det skal anlegges stier inne på området som letter beboernes, arbeidstakeres og besøkendes tilgang til sjøen og grønnstruktur.
- Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert.
- Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.
- Det er gitt rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av tilliggende veg (Havnevegen) før området bebygges og tilliggende bygninger tas i bruk.

- Teknisk infrastruktur for Ytre havn skal være ferdigstilt i gateløp og være tilrettelagt for kvartalene før bygninger i tilliggende områder tas i bruk.
- For aktuelt område skal det være etablert sikkerhetsanordninger i sjø mellom Ytterøyfergas seilingsled og hvert enkelt kvartal før det gis igangsettingstillatelse innenfor hvert enkelt kvartal. Dette må behandles ift. havne- og farvannsloven.

### Tilgrensende detaljregulering

I sør grenser planforslaget til detaljregulering for Levanger havn, Dell, vedtatt 26.05.10.

Felt L i nord er regulert til forretning, kontor og serviceanlegg i tilknytning til hotell (SPA) inkl. parkering, maks gesimshøyde 15 m, maks %-BYA=50 %.

Felt K (hotell-/kulturhustomten i sør) er regulert til næring/tjenesteyting, og det tillates bygninger med maks gesimshøyde 50 m, maks %-BYA=70 %. Planen viser havnepromenade langs Sundet og deler av framtidig torg (Skald Ravns plass).

## **Planforslaget**

### Generelt

Planforslaget legger til rette for bebyggelse i 5 etasjer i felt KBA og BB.

I felt KBA legges det til rette for en kombinasjon av bolig, annen næring, forretning, kontor og tjenesteyting. I felt BB gis det kun mulighet for boliger, selv om områdereguleringen også åpner for forretning i første etasje. Innenfor bebyggelse og anlegg skal minst 15 % av bebyggelsens BRA være forretning, kontor, annen næring eller tjenesteyting.

Prosjektert bygg i felt KBA (se illustrasjoner) har mindre «næringsareal» enn planens minstekrav. Dette har sammenheng med at kommunen økte kravet ved første gangs behandling. Samlet er det prosjektert ca. 80 boenheter, når første etasje i felt KBA hovedsakelig benyttes til «næringsareal» og boder.

Adkomst er fra Havnevegen, fordelt på tre avkjørsler. Midtre avkjørsel er illustrert som et «hull» i bebyggelsen, mens den i syd blir fra ekstra avkjørsel i planlagt rundkjøring.

Parkering er fordelt på fire områder; Gatetun i nord, bakkeparkering delvis under 2. etasje mot gårdsromsiden, delvis under tak mot uteoppholdsarealet, langs Havnevegen og sør i planområdet. De to siste parkeringsarealene er tiltenkt «næringsvirksomhet» i området, men alle parkeringsplassene er felles for hele planområdet.

Det åpnes for varelevering fra Havnevegen.

Videre planlegges det:

- Et større felles uteoppholdsareal i vest, inkl. sandlekeplass + sandlekeplass i gatetun.
- Felles småbåtanlegg (ca. 20 plasser).
- Offentlige anlegg i form av kaianlegg, kjøreveg, fortau og annen veggrunn.
- Innenfor kai 2 tillates løftekran, båtslipp samt midlertidig oppbevaring av båter. Evt. fortøyningspulleter langs kaianlegg skal vises i utomhusplan.
- To områder for nedgravd renovasjon.

### Grad av utnytting og prosentandel «næring»

I detaljreguleringen er %-BYA knyttet til det enkelte felt (BB og KBA), og disse har maks %-BYA på hhv. 85 og 100 % (i tillegg til minimumskrav i § 3.4). Evt. areal under terreng skal ikke medregnes (§ 3.4). Parkeringsplasser innenfor

parkeringsformål regnes normalt ikke som bebyggd areal, men deler av f\_P2 kan her ha takoverbygg (§ 3.4).

Det planlegges ca. 9600 m<sup>2</sup> BRA til ny bebyggelse, hvorav illustrasjoner viser 465 m<sup>2</sup> BRA, dvs. ca. 5 %, til forretning/kontor/tjenesteyting/annen næring. Foreliggende plan fordrer 15 % «næringsareal», dvs. 1440 m<sup>2</sup> BRA. Ifølge illustrasjon «Arealer BRA reguleringsplan» utgjør hver etasje i felt KBA (blokk A, B og C) 987+559 m<sup>2</sup>=1546 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsen

#### *Plassering*

I planforslaget er bebyggbare felt orientert i en hesteskoform, med åpning mot Sundet. Langs Havnevegen skal mesteparten av fasaden ligge inntil fortauet.

Deler av bebyggelsen vil krage ut over parkeringsformål i gårdsrommet.

I felt BB er det illustrert inntrekking av 1. etasje mot kai, noe som vil gi private arealer på bakken. Inntrekkingen skal være på min. 2 m (§ 3.2).

#### *Byggehøyde*

I områdereguleringens felt KBA-3 og B/F-2 tillates gesimshøyde maks 13,2 meter og minst 6 m. Kravet til min. golvnivå i første etasje er +3,8 m. Dvs. at maks gesimshøyde for bebyggelsen er kote +17 m. Dette tilsvarer 4 etasjer med «normal» romhøyde.

I detaljreguleringen er det foreslått 5 etasjes bebyggelse med flatt tak, og maks byggehøyde kote +19,4 m. Kravet til min. golvnivå i første etasje og for utomhusarealene er foreslått senket 40 cm ift. områdereguleringen. Dvs. at foreslått «byggehøyde» tilsvarer 16 meter (5 etasjer). Nødvendige tekniske installasjoner over angitt byggehøyde kan være inntil 1,5 m høye og begrenses til heistårn, kanalsjakter m.v.

### Småbåtanlegg

Foreslått småbåtanlegg tilsvarer omtrent samme areal som småbåthavn + friområde i områdereguleringen. Friområdet lå lengst nord. I planbeskrivelsen er det forutsatt at bruk av området ikke skal komme i konflikt med innseiling til Levanger havn. Det planlegges ca. 20 båtplasser.

### Biladkomst og fortau

Adkomst til området er fra Havnevegen, via 3 avkjørsler. Transformasjon av arealbruken iht. områderegulering vil gi trafikkøkning over tid. Havnevegen forbi planområdet har en lav årsdøgntrafikk (ÅDT) i dag, og mangler fullverdig tilbud for myke trafikanter. Det er kort avstand til Levanger sentrum som har et godt kollektivtilbud. Imidlertid forutsetter områdereguleringen at det må foretas tiltak på eksisterende gatenett før utbygging.

Offentlige veganlegg er i samsvar med områdeplan med unntak av justeringer av fortau vest for planlagt rundkjøring og en ekstra avkjørsel fra planlagt rundkjøring.

Offentlig fortau langs Havnevegen har samme bredde (3,0 m) som i områdereguleringen, men er lagt innenfor ny langsgående kantparkering. Traseen avviker også noe fra områdeplanen vest for rundkjøringa, da det legges til rette for et mer logisk trafikkmønster.

Det er foreslått at ny avkjørsel fra rundkjøringa kan opparbeides med 2 radier, for å sikre fremkommeligheten for dimensjonerende kjøretøy. Løsning iht. Statens vegvesens Håndbok 263 er valgt for dimensjonering og utforming av avkjørsel fra rundkjøringen. Arealet mellom indre og ytre radius gis en utforming der valg av beleggm/avvisende løsninger for de mindre bilene, vil bidra til optimal avvikling med høy trafikksikkerhet. Vist avkjørsel er dimensjonert for buss/lastebil.

### Gatetun

Privat gatetun nord for felt BB er felles for boligene, og skal opparbeides på de mykes trafikanters premisser. Det skal inneholde parkering og grøntanlegg inkl. sandlekeplass. Foreslått gatetun (ikke bebyggbart) ligger i en av siktlinjene som er forutsatt i områdereguleringen, se figuren **under**. Det er gitt bestemmelser om beplantning (§ 5.3), som også skal vises i utomhusplan.



### Kai

Offentlig kaiområde er fordelt på to områder; o\_Kai 1 (kaipromenade, gang- og sykkelstier) og o\_Kai 2 (sonen ytterst mot kaifront). Kai 2 kan bl.a. benyttes til løftekran for båtslipp og midlertidig oppbevaring av båter på kai.

Ifølge områdereguleringen skal eventuelle fortøyningspulleter vurderes i detaljregulering. Videre skal formål kai som ligger opp til arealformål Småbåthavn opparbeides med belysning og sittemuligheter og skal inngå i utomhusplaner for tiliggende kvartaler. Dette er hensyntatt i § 3.1 vedrørende utomhusplan.

### Parkering

Det foreslås minimum parkeringskrav i samsvar med områdereguleringen, men det planlegges en noe høyere dekning for boligene.

Det legges til rette for 88 felles parkeringsplasser i feltene f\_P1, f\_P2, f\_P3 og gatetun.

Deler av parkeringen vil ligge under boligdelen. Næringsbebyggelsen er tenkt å disponere f\_P1, men alle plassene er felles for hele planområdet. Minst 5 % av plassene skal avsettes som HC-plasser.

For prosjekterte 80 boenheter kreves det minst 60 parkeringsplasser, men det planlegges 1 plass pr. boenhet, dvs. 80 plasser. Det er prosjektert 474 m<sup>2</sup> næring i første etasje. Minst 1 plass pr. 50 til 100 m<sup>2</sup> skulle tilsi 5-10 plasser, avhengig av type virksomhet. Regnestykket vil bli noe annerledes om andelen næringsareal må økes på bekostning av antall boliger. (I planbeskrivelsen er det i stedet antydning av planendring før 2. byggetrinn). Totalt antall plasser kan imidlertid bli forholdsvis lik. Det er avsatt egne boder / plass i 1. etg. for sykkelparkering.

Pga. grunnforhold er parkering foreslått på bakken, delvis under bebyggelsen.

### Varemottak

I § 3.7 er det foreslått at varemottak kan skje fra Havnevegen.



Ifølge områdereguleringen skal varemottak ikke etableres mot Havnegata.

### Lek og uteopphold

Ifølge områdereguleringen skal det avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteoppholdsareal pr. boligenhet. Det skal avsettes sandlekeplass på minst 100 m<sup>2</sup> for hver 25. bolig, innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen. Videre skal det sikres areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m<sup>2</sup> innenfor en avstand på 250 m.

For kvartalet KBA-3 i områdereguleringen tillates at deler av uteoppholdsareal blir dekket av parker innenfor reguleringsplanen. Dette skal redegjøres for ved detaljregulering. Kvartalslekeplasser skal detaljreguleres senest samtidig med detaljregulering av felt som forutsettes å få dekket deler av sitt uteoppholdsareal i slike anlegg. For kvartalet B/F-2 i områdereguleringen skal uteoppholdsareal ligge innenfor formålsgrensen.

Overnevnte tilsier at det for 80 boenheter er behov for 2000 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, men at ikke alt må ligge innenfor planområdet.

Det er foreslått et felles uteoppholdsareal sentralt i området på ca. 1,3 daa. Her skal det også opparbeides 2 sandlekeplasser for de minste barna. Videre er det i bestemmelsene krav om sandlekeplass på minst 100 m<sup>2</sup> innenfor gatetun. Det er krav om minst 3 sandlekeplasser innenfor planområdet.

I planbeskrivelsen opplyses det at det er avsatt til sammen ca. 1500 m<sup>2</sup> til felles uteopphold, se vedlagte utomhusplan. Resterende behov, inkludert kvartalslekeplass, forutsettes dekt i planlagte offentlige friområder innenfor områderegulering.

Utstyr og rekkefølge for ferdig opparbeiding går fram av §§ 3.11 og 7.1.

Vedlagte sol-/skygge diagram viser gode forhold på uteoppholdsarealene.

### *Kvartalslekeplass utenfor planområdet*

Områdereguleringen omfatter 2 kvartalslekeplasser, en på ytre havn og en på indre havn (havneparken og strandparken). Disse er ikke detaljregulert eller opparbeidet. En stor del av planlagt havnepark er sjøareal i dag som forutsettes oppfylt. Det er stor sannsynlighet for at denne parken må begrenses betraktelig. Deler av planlagt strandpark (langs elva) er i dag bebygd. Utbyggers evt. ytelse eller bidrag til opparbeidelse av kvartalslekeplass avklares i utbyggingsavtalen. Da kvartalslekeplassene foreløpig er vanskelige å etablere er rådmannen i denne saken innstilt på at det gis dispensasjon ift. samtidig detaljregulering av kvartalslekeplass, samt ift. ferdigstilling av denne. Kommunen har nylig satt i gang detaljregulering av ny ungdomsskole på Røstad med aktivitetsområde. Dette vil bli liggende i gangavstand, og vil bli tilgjengelig for alle.

### Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Alle uteområdene skal være universelt utformet (§ 3.12).

Utdrag fra områdereguleringen:

*«Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet iht. byggt teknisk forskrift. Minst 40 % av nye boenheter skal tilfredsstillende krav om tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan eller plan med heisadkomst. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.»*

Universell utforming av publikumsbygg m.v. fremgår av § 4.5.  
100 % tilgjengelige boenheter framgår av §§ 4.1 og 4.5.

5 % HC-plasser er gitt i bestemmelsene (§ 3.7), men lokalisering av disse er ikke angitt.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en egen ROS-analyse, se vedlegg. Flere relevante forhold er vurdert, og det er konkludert med at fem forhold skal følges opp i det videre planarbeidet. Dette gjelder geoteknisk oppfølging, sikkerhet i havnen ifb. gjennomføring av bygge- og anleggsvirksomhet, miljøgeologisk undersøkelse, tilrigging/anleggsvirksomhet og trafikk. Følgende forhold er nærmere beskrevet:

#### *Geoteknisk vurdering*

Gjennomførte og tilhørende orienterende geoteknisk vurdering ble gjennomført i forbindelse med områdeplan (KU). Undersøkelsene viste behov for geoteknisk detaljprosjektering i tilknytning til fundamentering av bygninger og konstruksjoner i området. Høydefastsettingen i forbindelse med områdeplanen: Kote + 3,8 (NGO) på o.k. golv og + 3,6 på terreng. Gjennom de geotekniske vurderinger som er gjort i forbindelse med detaljreguleringa er kravet til høydesetting endret til kote + 3,4 (NGO) for o.k. golv og + 3,2 for terreng. Detaljreguleringen vil overstyre områderegerings krav, som også må endres ved eventuell revisjon.

#### *Beredskap og ulykkesrisiko*

Prosjektering av ny bebyggelse skal tilpasses gjeldende lover og retningslinjer mht. fremkommelighet for utrykningskjøretøy og løsninger som ivaretar gode beredskapsordninger, jfr. Havne- og farvannslovens § 43.

Trafikksikkerhet ivaretas gjennom trafikksikkerhetsplaner og krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur.

#### *Forurenset grunn - miljøoppfølging*

I anleggsfasen skal det undersøkes om det er forurensninger i massene som overskrider SFT's veileder, gjeldende versjon. Ved overskridelse av disse skal det utarbeides en tiltaksplan, som skal godkjennes av kommunen. Miljøteknisk vurdering, utført av Multiconsult 07.02.2013 skal følges opp (§ 6.3).

Det skal foretas undersøkelser for å avdekke evt. radonangivelse fra byggegrunn.

#### *Støy*

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, er lagt til grunn. Nye grenseverdier for vegtrafikkstøy på uteplass og uterom med støyfølsom bruk, bl.a. bolig er  $L_{den} < 55$  dBA. Beregnet trafikkvolum i Havnegata på grunnlag av områdeplan ligger på 500-600 ÅDT. Dette kan endres, da gatestruktur i områdeplan kan bli endret pga. geotekniske forhold. Foreslått boligprosjekt får skjermede utearealer mot Sundet, da bebyggelsen vil skjerme for støy fra Havnevegen. I tillegg vil de generelle krav i NS8175 sikre at de støymessige forhold vil bli etterfulgt i byggesaken. Annen støy, for eksempel fra fartøy eller havnerettet virksomhet, ansees som uproblematisk. Norcem har imidlertid påpekt at deres virksomhet kan medføre noe støy.

Utførte vurderinger viser støyverdier under gjeldende grenseverdier og utløser ikke krav til avbøtende tiltak som skal inngå på plankartet, for eksempel støyskjerm.

Det er gitt bestemmelser om støy (§ 3.5).

### Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet (Askeladden), og det vurderes som liten risiko for at planen skal komme i konflikt med slike. Gjelder også sjø, se tidligere uttalelse NTNU (KU områdeplan).

#### Biologisk mangfold – forholdet til naturmangfoldloven

Levangersundet er registrert som naturtype «grunne strømmer». Sundet forbinder Eidsbotn med Trondheimsfjorden. Eidsbotn er fredet og har status som Ramsarområde. Mange av fuglene som oppholder seg i Eidsbotn bruker sundet som beiteområde. I perioder kan en finne store mengder med ærfugl. Sundet er følsomt for tiltak som endrer og reduserer strømhastigheten. Gjennomført KU (områdeplan for Levanger havn) konkluderer med at planlagt utfylling innenfor områdeplan ikke vil ha særlig negativ effekt hverken på fisk, pattedyr eller planter.

Foreslått småbåthavn omfatter noe mer areal enn i områdereguleringen, og dermed noe mer båttrafikk. Kommunen antar at dette ikke vil ha negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet.

Utover overnevnte er det ikke kjennskap til eller påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, og heller ikke utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011, som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Eksisterende kunnskapsgrunnlag basert på Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området, vurderes som tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt.

#### Vann-, avløp-, energiløsninger

Off. vann- og avløpsledninger er fremlagt til området. Havna renseanlegg er hovedrenseanlegg for Levanger by med tilhørende utslippsledning i sjøen nordøst for havna. VA-anlegg må utbygges og tilpasses utviklingen av havneområdet i tråd med områdeplan.

#### *Energi til oppvarming*

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I løpet av planprosessen er det ovenfor Statkraft Varme AS redegjort for dimensjoneringsbehovet.

Tilknytningsplikt, med unntaksmulighet, framgår av bestemmelsenes § 6.5.

Infrastruktur for fjernvarme er ikke fremlagt til området ennå. Boligene tenkes bygd som lavenergiboliger med energikarakter B/C. Inntil bebyggelsen kan tilknyttes fjernvarmenett, vil grunnlasten i energiforsyningen til oppvarmingen bli et sentralt varmepumpeanlegg, enten et luft/vann eller vann/vann anlegg. Dette anlegget vil dekke hoveddelen av energibehovet til oppvarming og varmtvannsforsyning. Som supplement benyttes el.kjele. Varmeanlegget blir vannbårent og kan tilknyttes et fjernvarmenett.

#### *Strømforsyning*

Det eksisterer en hovednettstasjon i Strandparken. For felt KBA er det gitt bestemmelse om at trafo skal plasseres i første etasje. Dette er i tråd med områdereguleringen.

#### *Renovasjon*

Det er foreslått to områder innenfor planområdet for renovasjonsanlegg. Løsning skal være nedgravde beholdere med innkast på bakkenivå. Dette er iht. områdeplan.

### Utbyggingsavtale

Det pågår forhandlinger om utbyggingsavtale, og i oppstartsmøtet ble det avtalt at denne sluttbehandles samtidig med detaljreguleringen. Uavklart situasjon mht. andel næringsareal i hvert byggetrinn samt utbyggers innspill om å dekke deler av dette i eget næringsbygg, nord for planområdet, bidrar til å komplisere forhandlingene. Rådmannen er derfor nå innstilt på at andel næringsareal først avklares i detaljreguleringen.

Ifølge områdereguleringen skal det inngås utbyggingsavtale for kvartalslekeklassen *Havneparken*, mellom kommunen og utbyggere på Ytre havn. Områdereguleringens angir også at kvartalslekeplasser skal ferdigstilles samtidig med boligene de skal betjene. Følgelig bør Havneparken være tema i utbyggingsavtalen. Det bør gis dispensasjon fra bestemmelsen om tidspunkt for ferdigstilling av kvartalslekeklassen.

Når det gjelder materialbruk, utstyr osv. for offentlige anlegg bør dette ses i sammenheng med andre avtaler på havna, dvs. for Sjøgata 33 C og i forhold til evt. salgssavtale for hotell-/kulturhustomta.

### Andre aktuelle forhold

#### *Anleggsfasen*

Sammen med søknad om igangsetting, skal det innsendes plan for trafikkavvikling og sikring av byggetomta i anleggsfasen (§ 6.1).

#### *Belysning*

Områdereguleringens bestemmelse om belysning av hensyn til lykter og lysbøyer er videreført i § 3.10.

#### *Beplantning*

Ifølge områdereguleringen skal gater på ytre havn, i øst-vestretning, opparbeides med parallelle trekker. Tresort, avstand, lokalisering godkjennes av kommunen. I detaljreguleringen er det ingen slike gater, men utomhusplanen viser beplantning langs nord-sørgående gate (mellom felles parkeringsplasser) og i felles gatetun.

### 3D-modell

Kommunen har mottatt data som er lagt inn i kommunens 3D-modell. En vandring i modellen er mulig via følgende lenke: <http://tema.webatlas.no/innherred/Web3D>

### **Planprosess**

#### Medvirkning

Forhåndskonferanse mellom kommunen og forslagsstiller ble gjennomført den 04.09.12.

Planoppstart ble kunngjort den 18.09.2012 med frist for innspill 18.10.2012. Berørte parter ble tilskrevet.

Det er mottatt forhåndsuttalelse fra Tide (Norled AS), NTE Nett AS, Statkraft Varme, Statens vegvesen, Kystverket Midt-Norge, Norges vassdrags- og energidirektorat, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Kystverket har også senere (16.05.13) uttalt seg om evt. stabiliserende fylling i Sundet – at dette er noe havnemyndigheter

må uttale seg om.

Det er gjennomført et møte mellom utbygger og kommunen den 10.10.12.

Før første gangs behandling er planforslaget forelagt Kommunalteknikk, barnerepresentant, Brann og redning, fagperson for universell utforming samt Estetikktutvalget i Levanger. Det er mottatt 3 innspill, hvorav den fra Estetikktutvalget kom for sent til å følge saken ved første gangs behandling:

*Barnerepresentanten, Levanger kommune*

Det kan se ut som lekeplasser blir ivaretatt, men det er viktig at disse blir ferdigstilt samtidig som boligene er innflyttingsklare.

Når det gjelder sikkerhet for barn er det viktig at det ved havna er tatt høyde for at barn ikke faller i vannet. Jeg kan ikke ut fra tegningene se at området er inngjerdet.

*Kommentar:*

Opparbeidelse av utearealene er gitt i bestemmelsenes § 7.1.

I reviderte bestemmelser er sikring av kaianlegg gitt i § 5.5.

*Kommunalteknikk, 27.05.13*

- Parkering langs Hamnevegen er ok. Parkering vil være primært for varelevering/korttidsparkering. Hvordan dette reguleres på tid/avgift må vi komme tilbake til.
- Nedgravd renovasjonsbeholder må være minimum 1 meter fra vei/fortauskant.
- Kaipromenade langs Sundet inngår, sammen med gang-/sykkelvegen, som et offentlig område. Tiltakshaver vil, gjennom utbyggingsavtale, bygge og bekoste denne. Vi ser det som viktig å beholde en lik struktur på kaipromenaden langs hele Sundet gjeldende Havna, inkl. kai for båter. Dette for å gi et helhetlig preg av både ytre og indre havn.

*Kommentar:*

Vi minner om at parkeringen langs Havnevegen er foreslått som felles, dvs. privat.

Andre kulepunkt er tatt med i bestemmelsenes § 4.2.

Siste kulepunkt tas til orientering.

*Estetikktutvalget, 22.05.2013 (mottatt etter at saken var levert til behandling)*

Dette er et stort bygg med store dimensjoner. Fasadeinntrykket fra (det interne rom) sjøsiden kan med fordel brytes opp og gis mer variasjon og sprang i fasaden. Viktig at utomhusplanen bevisst brukes med vegetasjon som bidrar til å bryte opp fasadeflatene (trær og ikke busker).

Estetikktutvalget har diskutert utvikling av ny havn som et interessant grep for byutvikling og den posisjon Levanger har i forbindelse med den gamle trehusbebyggelsen. Bruk av tre som sterkt element i en ny byutvikling med ny bydel bygd i moderne arkitektur og ny tre-teknologi. Et slikt grep kunne satt Levanger på kartet både lokalt og nasjonalt med særegen identitet av gammel og ny trehusbebyggelse. Dette ville styrket både gammel og ny bydel. Dette forankret med en grønn infrastruktur (vegetasjon) som bygger de ulike delene av byen sammen -, hadde gjort Levanger til en interessant by.

Viktig med materialvalg og farger som passer ved sjøen (kysten) og gamle Levanger. Om argumentet om å øke byggehøyden med en etasje synes fornuftig så fremt det gis

tilbake som økt areal for felles friareal, park og oppholdsarealer i grunnplanet.

*Kommentar:*

Uttalelsen tas til orientering, og er oversendt til tiltakshaver.

Høring / offentlig ettersyn:

Planforslaget har vært på høring / offentlig ettersyn i samsvar med Plan- og utviklingskomiteen i Levanger sitt vedtak i møte den 12. juni 2013, sak 43/13. Før høring ble plankart, bestemmelser og utomhusplan byggetrinn I revidert iht. vedtaket.

Plan- og utviklingskomiteen i Levanger vedtok også følgende:

*«Ansvar for eventuelle framtidige hendelser vedrørende fastsettelse av ny terrenghøyde for havneområdet må avklares før planen tas opp til 2. gangs behandling i PUK – senking av terrenghøyde i områdeplanen for Levanger Havn fra 3,6 til 3,2 m.o.h.»*

Offentlig ettersyn ble kunngjort den 15.06.13 og berørte parter ble tilskrevet med brev av 13.06.2013. Høringsfristen var 3. august 2013.

Norcem AS ble tilskrevet noe senere og gitt anledning til å uttale seg.

Det er mottatt følgende uttalelser:

01 NVE, 01.07.13

02 Kommunalteknikk, Levanger kommune, 10.07.13

03 Kystverket Midt-Norge, 09.07.13

04 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 17.07.13

05 Statens vegvesen, 17.07.13

06 Maja Eiendom AS, 10.04.13 – Synspunkter på andel forretning/kontor

07 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 31.07.13

08 Trondheim havn, 03.08.13

09 Advokat Hestbek for Norcem AS, 20.08.13

Andel næringsareal i planen har vært luftet politisk to ganger, se kommentar til innspill fra utbygger Maja Eiendom AS.

I det følgende er høringsuttalelsene oppsummert og eventuelt kommentert:

01 NVE, 01.07.13

Havnivåstigning/stormflo

Det er ikke avklart hvilke statlige (regionale) etater som skal ha det overordnede forvaltningsansvaret for overvannshåndtering - havnivåstigning og stormflo.

Kunnskapen om havnivåstigning endres og forbedres kontinuerlig etter hvert som nye forskningsrapporter offentliggjøres. Dette er utfordrende.

Multiconsult refererer til kartverkets nye data for landheving av mars 2012. Høsten 2012 presenterte Nansensenteret for miljø og fjernmåling og UNI Research ved Bjerknessenteret for klimaforskning, et større prosjekt med tittelen «Endringer i fortidens, dagens og framtidens havnivå». Denne rapporten har særlig fokus på Vest-Norge men har tall for alle landets kystkommuner. I denne rapporten beregnes havnivåstigninga over en hundreårsperiode til maks 50 cm for Levanger mens det i havnivåstigningsrapporten fra klimatilpasning Norge av 2009 (revidert i 2011) er beregnet et maksimalnivå på 72 cm (+/- 40 cm). Landhevinga er også vurdert og er

ansett som identisk i de to rapportene (ca. 53 cm). Dette samsvarer godt med tallene som Multiconsult nå presenterer.

NVE anser at den beregnede havnivåstigningen for de indre deler av Trøndelagskysten i liten grad utgjør noen stor utfordring med tanke på utbygging i sjønære områder nettopp på grunn av landhevinga som en har mye sikrere tall for enn havnivåstigninga. Det som imidlertid kan være en betydelig utfordring er stormflo. Stormflo er som kjent en kombinasjon av høyest mulig astronomisk tidevann (springflo) + evt. havnivåstigning kombinert med ekstremvær (store bølger/pålandsvind). Stormflo har i mange byer og tettsteder vist seg å forårsake store skader på ofte nyere, kostbare, strandnære bygg. NVE observerer en trend hvor det kan synes som om enkelte kommuner i økende grad ser ut til å tillate utbygging av kostbare bygg på attraktive, sjønære tomter uten at det alltid er gjennomført tilstrekkelig utredning av konsekvensene av ekstremvær.

De samme sikkerhetskravene som gjelder for flom gjelder også for stormflo. For denne type utbygginger vil det være 200-års stormfloverdier som er dimensjonerende hendelse.

NVE anbefaler at minimum kotehøyder tas inn i bestemmelsene (hjemles juridisk).

#### Grunnforhold/ geoteknikk

Multiconsult har utarbeidet to geotekniske notater (Notat 415662 (1 og 2)) for tiltaket. Her konkluderes det med at det er påtruffet leire over antatt berg men at det ikke er påvist kvikkleire eller løsmasser med sprøbruddegenskaper. Stabilitetsberegningene for nåværende situasjon viser imidlertid at skråningsstabiliteten innehar en materialfaktor på kun 1,15 mens denne i følge Eurokode 7/TEK 10 skal være minimum 1,4. Multiconsult har beregnet at det er mulig å oppnå stabilitetskravene gitt at det gjennomføres nødvendige stabiliseringstiltak før tiltaksrealisering og har også konkrete råd mht. fundamentering og prosjektering. Etter det NVE kan se har en imidlertid valgt å skyve valget av stabiliseringstiltak til byggesak. Dette burde etter NVEs syn vært avklart på detaljreguleringsplannivå. I reguleringsbestemmelsenes § 6.2 forutsetter kommunen at tiltakshaver legger Multiconsults notat til grunn for all bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet. Dette er positivt.

#### *Kommentar:*

Multiconsults anbefalinger er ift. 200-års stormflo. De påpeker også at det må tas høyde for terrengsetninger pga. oppfylling og vekt av bygninger. Minimum kotehøyder for terreng og golvnivå i 1. etasje går fram av bestemmelsenes § 3.3.

Flom i Levangerelva kan også påvirke deler av havneområdet. NVEs flomsonekart for Levangerelva, godkjent 26.02.13, viser vannstander på 2,3-2,6 for tverrprofilene 1-8 (like ovenfor Levangerbrua og ned til utløpet). Det er anbefalt å legge til en sikkerhetsmargin på 0,3 m. I samme rapport er det også oppgitt at for havna vil 200-års stormflo ha høyde 2,8 i 2100 (profil 7). Foreslått terrenghøyde på 3,2 ligger over nevnte vannstander + sikkerhetsmargin.

Når det gjelder bølgepåvirkning så har vi fått opplyst fra Multiconsult at dette ble vurdert i forbindelse med deres første notat om saken. De skriver at: «*Den indre delen av Trondheimsfjorden ligger relativt godt skjermet og vil i liten grad bli utsatt for store bølger. Multiconsult forventer at stormflo vil opptre i forbindelse med vestlig*

*vindretning, og for disse vindretningene ligger reguleringsområdet i Levanger havn godt skjerma.»*

Den 28. mai 2013 mottok kommunen rammesøknad for oppføring av leilighetsbygg og riving av bygg. Kommunen har svart at byggesaken ikke kan behandles før detaljreguleringen er vedtatt. – Ifølge SAK10 § 5-4 nr. 4 er det tilstrekkelig i forbindelse med rammesøknad at for forhold som gjelder sikring mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. tredje ledd bokstav g, er det tilstrekkelig at faren er identifisert og muligheten for sikring er utredet. Det er nå tilføydd i bestemmelsenes § 6.2 at dokumentasjon skal vedlegges søknad om igangsetting.

Øvrige forhold tas til orientering.

02 Kommunalteknikk, Levanger kommune, 10.07.13

Kvartalslekeplass utenfor planområdet: Det er avsatt til sammen 1.500 m<sup>2</sup> til felles uteopphold (jf. utomhusplanen), mens resterende behov (=ca. 500 m<sup>2</sup>), inkl. kvartalslekeplass, forutsettes dekt i planlagte offentlige friområder innenfor områderegulering. Områderegulering omfatter 2 kvartalslekeplasser, en på ytre havn (havneparken) og en på indre havn (strandparken). Disse er p.t. ikke tilgjengelig i dag og er da ikke detaljregulert eller opparbeidet. Kan ikke se at dette momentet er tatt opp i forhåndskonferansen. Det må da søkes om dispensasjon ift områdeplanen.

o\_KAI1 – kaipromenade: Det er ikke helt samsvar med reguleringsplanen og utomhusplan hva gjelder o\_KAI1 (offentlig kaipromenade). Dette vil tas opp som egen sak med utbygger/tiltakshaver vedr. endelig klargjøring av utbyggingsavtale.

Reguleringsbestemmelse § 7.2: Det er nevnt i forslaget at denne skal opparbeides fra sør i takt med utbyggingen og tilknyttes midlertidig til Havnevegen. I utbyggingsavtalen vil det kreves (som tiltakshaver også er omforent med i møte / referat vedr. prosess med utbyggingsavtale) at hele kaipromenaden o\_KAI1 skal opparbeides ved trinn 1.

*Kommentar:*

Disp. fra områderegulering ift. kvartalslekeplass innvilges samtidig med planvedtak. Når det gjelder kaipromenade vil detaljreguleringen bli juridisk bindende. Kommunen har overfor utbygger foreslått å endre § 7.2 i samsvar med innspillet, men utbygger godtar ikke dette. Se vurdering til slutt i saken.

03 Kystverket Midt-Norge, 09.07.13

Det er ikke samsvar mellom tegnforklaring og tekstbruk i plankartet mht. småbåtanlegg.

I den grad det er snakk om etablering av mindre brygger (småbåtanlegg) for allmenn bruk i havneområdet, bør det settes en forutsetning om at tiltaket krever tillatelse etter havne- og farvannsloven og at det er aktuell lokal forvaltningsmyndighet som utsteder denne tillatelsen. Jf. bestemmelsenes pkt. 4.3.

*Kommentar:*

Plankartet: Tekst i tegnforklaringsboks er justert til SBS, i samsvar med feltnavn påskrevet kartet.

Se uttalelse fra Trondheim Havn Verdal, som påpeker at tiltakshaver er ansvarlig for å



skaffe de nødvendige tillatelser, både ift. havne- og farvannsloven og ift. plan- og bygningsloven. § 4.3 andre setning er endret i forhold til dette.

04 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 08.07.13

Fortetting i sentrumsnære områder er i tråd med retningslinjene i regional plan for arealbruk.

Endring av terrenghøyde kan få følger for den videre utviklinga av havneområdet og bør vurderes i en større sammenheng.

Det kan diskuteres om noen av bestemmelsene er så detaljerte at det reduserer planens «holdbarhet»:

- I § 6.2 Geotekniske forhold er det vist til konkrete geotekniske undersøkelser som skal legges til grunn for alle bygge- og anleggstiltak i planområdet. Bestemmelsen bør også gi rom for å la eventuelle nyere undersøkelser gjelde.
- I § 3.7 Parkering, varemottak er det oppgitt konkrete minstemål for parkeringsplasser reservert funksjonshemmede: 3,8 meter x 5,0 meter, i tråd med områdeplanen. Til orientering har det i etterkant kommet en Norsk Standard for universell utforming av opparbeidete uteområder, 11005:2011. Her er minstemålene 4,5 meter x 6 meter.
- § 3.11 Lekeplasser, sier at lekeplasser skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske. Det er positivt at det stilles krav til møblering, men det kan være hensiktsmessig å gi lekeplassene en mer variert utforming. Alle skal kanskje ikke ha en huske, men kan tilby andre leke- og aktivitetsmuligheter.

Kulturminner:

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i planområdet og har derfor ingen innvendinger til planene. Det kan likevel ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet.

Reguleringsplanens § 3.9. «Kulturvern/kulturminner» skal ivareta aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2. Fylkeskommunen foreslår å endre teksten i § 3.9 noe, for eksempel slik: «Dersom det under arbeidet oppdages ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet, må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jmfør kulturminnelovens § 8.2. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.»

*Kommentar:*

Vi er klar over at bl.a. terrenghøyder bør ses i en større sammenheng. Både ny informasjon om havnivåstigning og geotekniske forhold tilsier at det er behov for å revidere både områdereguleringen og tilliggende detaljregulering av hotell/kulturhus. Kommunen kan imidlertid gjennom påkrevde detaljreguleringer også sette nyere krav til bl.a. terrenghøyder. I detaljreguleringen ved fergeleiet, som nå gjennomføres, ble også min. nivå for terreng og golvnivå i første etasje senket ift. områdereguleringen. Minimumshøyder vil bli vurdert ved revisjon av områderegulering.

§ 6.2: Første setning er supplert med «evt. også senere rapporter».

§ 3.7: Planens minstemål for HC-oppstillingsplass er beholdt, men kommunen ser helst at nyeste standard følges der det er mulig. TEK10 § 8-9 tallfester ikke størrelsen, men henviser til utvalg av referansestandarder fra Standard Norge, anvisninger i

Byggforskserien fra SINTEF Byggforsk og Håndbok 278 Universell utforming av vegger og gater, Statens vegvesen. Minstemålet i planen er iht. Byggforskblad fra 2005.

§ 3.11 siste setning er endret til: «Lekeplasser skal utstyres med minimum sittebenk og to typer utstyr for lek/aktivitet, f.eks. sandkasse og huske.»

Bestemmelsenes § 3.9 «Kulturvern/kulturminner» er endret iht. innspill. Kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

#### 05 Statens vegvesen, 17.07.13

Avkjørselsforholdene er noe justert ift. overordna områdeplan.

Vist avkjørsel mellom to av armene i rundkjøringa er ikke en vanlig løsning for rundkjøringer. Hvis området skal utformes slik er det viktig at det utformes med hensyn til trafiksikkerhet og lesbarhet for trafikantene.

Bemerket betydningen av at siktforholdene ved rundkjøring og avkjørslene er god. Utomhusplanen viser vegetasjon ifb. flere avkjørsler der det er viktig med god sikt.

#### *Kommentar:*

Uttalelsen tas til orientering.

#### 06 Maja Eiendom AS, 10.04.13

Foreslår at kravet til 15 % næringsareal løses ved å gi plass for dette i et eget bygg.

Nordre del av området B/F-2 vil være et perfekt sted for dette. Vi har tidligere valgt å ta ut dette området da vi ikke klarte å få det utnyttet til bolig. Utbyggingen må naturlig nok vente til aktuelle leietakere er på plass. Arealenes andel av de kommunale infrastrukturkostnadene kan vi finne dekning for i boligutbyggingen på den innleverte planen, og slik subsidiere næringsutbyggingen.

Etter vår vurdering er dette eneste løsning for å komme i gang med utbyggingen av vårt foreslåtte prosjekt. Den vil utvilsomt også være den mest fremtidsretta med tanke på utvikling av området.

#### *Kommentar:*

I Plan- og utviklingskomiteens sak 53/13 «Utbyggingsplan/-avtaler Levanger Havn» (opprettet i møtet 28.08.2013) ble det gjort følgende vedtak:

1. Komiteen er positiv til et eget næringsbygg, men tiltakshaver må forplikte seg til realisering gjennom f.eks. en rekkefølgebestemmelse.
2. Utbyggingsavtaler bør ferdigstilles snarest.

På bakgrunn av vedtaket anbefalte kommunen at planområdet utvides til også å omfatte dette næringsbygget. Utbygger signaliserte at en slik løsning, som utløser ytterligere geotekniske avklaringer og ny høring, er uaktuell for dem da det også utsetter realisering av byggetrinn 1.

Videre framgangsmåte ble luftet i Plan- og utviklingskomiteens møte den 02.10.13.

Kommunalsjef for samfunnsutvikling orienterte om «Utbygging på Havna – Utbyggingsavtale må knyttes mot en plan».

Notat: «Detaljregulering Sjøsidan Levanger Havn» ble utdelt.

I notatet ønsket enhet for Plan, byggesak, oppmåling og miljø (PBOM) en klargjøring i forhold til tre alternativer, hvorav det var stemning for at planen vedtas i samsvar med høringsforslaget med 15 % næringsareal. Det ble ikke fattet noe formelt vedtak.

Når planen nå oppfyller krav om 15 % næringsareal er rekkefølgebestemmelse ift. eget

næringsbygg ikke tatt inn. En slik rekkefølgebestemmelse er det sannsynligvis heller ikke hjemmel for, som forklart i overnevnte notat.

Vedlagte illustrasjoner oppfyller ikke planens krav om 15 % næringsareal, men det blir utbyggers utfordring å bygge iht. vedtatt reguleringsplan. Hvordan dette kan løses trenger ikke avklares ifb. detaljreguleringen. Dispensasjon fra ny plan bør unngås. Planforslaget er forholdsvis romslig, da det ikke er gitt bestemmelse om andel næringsareal pr. byggetrinn. Vi tilrår imidlertid at planen vedtas med presisering om at byggetrinn 1 og 2 (angitt som byggetrinn I og neste byggetrinn i vedlegg 9) hver for seg skal inneholde 15 % forretning, kontor, annen næring eller offentlig eller privat tjenesteyting. Dvs. at § 3.4 andre ledd suppleres med: «Hvert byggetrinn som berører felt KBA skal inneholde 15 % forretning, kontor, annen næring eller offentlig eller privat tjenesteyting.»

07 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 31.07.13

Landbruksavdelingen og Miljøvernabdelingen har ingen merknader.

Kommunalavdelingen:

Til planbestemmelsene:

§ 3: Bestemmelsene er rettslig bindende, og må være klare og entydige for å være enkle å bruke. Første del av § 3 er så vidt vid at den kan være vanskelig å praktisere.

§ 3.1: Er i tvil om det kan kreves at utomhusplanen forelegges havnemyndigheten.

§ 4.5: Mener det ikke kan stilles krav om at virksomheter skal godkjennes av kommunen, da dette faller utenfor rammene til plan- og bygningsloven. De to første setningene i 2. avsnitt må derfor tas ut.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er gjennomført en ROS-analyse som del av planforslaget, med oppfølgingstiltak der det er avdekket risiko. Forhold knyttet til samfunnssikkerhet og beredskap er også fulgt opp med krav i bestemmelser iht. overordnet plan. Stabiliteten langs Levangersundet er pekt på som en utfordring som må bedres før utbygging igangsettes. Dette er fulgt opp i planforslaget. Laveste kotehøyde for bebyggelse er justert ned som følge av oppdaterte framskrivninger på landheving gjort av Statens kartverk. Vi minner om at framskrivningene for antatt havnivåstigning er usikre og avhenger blant annet av utvikling i klimautslipp. Denne usikkerheten må det derfor tas høyde for i planen, spesielt der det er omfattende bebyggelse som skal vedvare i et langt perspektiv. Hensyn til klimaendringer må også vurderes i plan for avløp, og det må i påfølgende VA-planer tas høyde for hyppigere tilfeller av ekstrem og intens nedbør, både i form av dimensjonering av VA-anlegg og eventuelle fordrøyningsbasseng.

*Kommentar:*

§ 3: Bestemmelsen er omskrevet noe.

§ 3.1: Trondheim Havn Verdalen har ifb. sin høringsuttalelse oversendt søknadsskjema, som bl.a. viser at kart/situasjonsplan er pålagt vedlegg ved søknad til havnemyndigheten. Kommunen mener følgelig at bestemmelsen kan stå, da utomhusplanen også kan fungere som en situasjonsplan. Den skal også vise forhold som har betydning for ferdsel til sjøs, som kaianlegg, fortøyningspullerter, belysning.

§ 4.5: Område KBA er et kombinert formål, hvor «annen næring» er et av delformålene.

Ifølge Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Del 1 – Spesifikasjon for plankart, er det ved bruk av annen næring påkrevd med en utdyping. På den annen side (ifølge fylkesmannen og lovkommentarer) kan ikke type virksomhet angis. Annen næring er utdypet iht. veileder. Andre ledd er en supplerings.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Utslipp av klimagasser kan føre til at gjennomsnittstemperaturen ved jordoverflaten øker. Dette vil kunne endre nedbørsmønstre og vindsystemer, forflytte klimasoner og heve havnivået. Slike endringer kan få store konsekvenser både for naturlige økosystemer og for samfunnet. Klimaendringene forventes å gi mer ekstremvær og havnivåstigning i fremtiden. Kommunen forholder seg til de framskrivninger og råd som foreligger.

Innspill vedrørende VA-planer tas til orientering, og forutsettes fulgt opp av kommunen og tiltakshaver.

08 Trondheim Havn Verdalen, 03.08.13

I dag er det i all hovedsak to ulike større fartøy som benytter Levanger havn, Ytterøyferga og sementbåten til Norcems sementsilo i Levanger Havn. Sementbåten har normalt sett to anløp pr. mnd, mens ferga har flere daglige anløp. Det er ikke en fast sementbåt, men flere ulike fartøy som benyttes til denne forsyningen. Felles for disse er at de er omkring 100 meter lange og med 15 meter bredde, de kan losse opp til 2000 tonn sement ved hver anløp.

Levanger havn har en krevende inn- og utseiling for fartøy i denne størrelsesorden, både fordi den har en trang innseiling med svært begrenset rom for manøvrering og fordi det er tidevannsstrøm som både varierer i styrke og retning. Også for fartøy som Ytterøyferga vil innseilinga til Levanger havn oppleves som trang og gi lite rom for manøvrering under uforutsette situasjoner. Lengre inn i Levanger havn er det flere småbåthavner, som er med på å generere relativt mye trafikk inn og ut av sundet. Noe som igjen fører til at større fartøy må forholde seg til fritidsfartøy ved inn- og utseiling gjennom sundet.

Som følge av dette er det viktig at utbygging ved sundet ikke gjør slik at innseilingen blir trangere og følgelig enda mer krevende for nyttetraffikken. Det er og viktig at utbygging ikke er med på å forstyrre de navigasjonshjelpemidlene som er montert i Levangersundet. Det er her snakk om lys, staker og bøye. Lysene må heller ikke være av en slik karakter at de kan virke forstyrrende på mannskapene på fartøyene, eller blende disse.

I dag er det montert flytebrygger utenfor trekaia ved det maritime senteret på Levanger. Disse er til bruk for fartøy som er til, eller venter på, reparasjon ved senteret.

I planforslaget er det foreslått en småbåthavn med ca. 20 båtplasser på omtrent samme plass som de monterte flytebryggene. En må kunne forvente at en småbåthavn vil generere mer trafikk en dagens «ventekai».

I «Utomhusplan» er den nye småbåthavnen tegnet inn lengere ut i sundet enn eksisterende brygge ligger i dag. Det er og vist at småbåtene ligger med hekk/baug ut mot innseilingsleden til Levanger havn. Dette er med på å snevre inn innseilingen noe, samtidig som småbåtene umiddelbart etter å ha forlatt fortøyningene er i inn- eller utseilingsleden. Dette gjør inn- og

utseiling fra Levanger havn mindre oversiktlig, samtidig som større fartøy har svært lite tid og rom til å iverksette tiltak for å forhindre sammenstøt i denne strekningen av sundet.

I bestemmelsenes § 4.3 Småbåtanlegg i sjø står det: «*Før det gis tillatelse skal tiltaket forelegges ansvarlig havnemyndighet for uttalelse.*» Liknende ordlyd er og ført inn i vedlagt ROS- analyse under hendelse nr. 18.

Tiltak i sjø er søknadspliktig etter Havne- og Farvannsloven. I dette området skal søknad behandles og avgjøres av Trondheim Havn. Dette medfører at Trondheim havn skal vurdere om tiltak som skal settes i verk i kommunens sjøområde, krever tillatelse etter denne loven før tiltaket iverksettes, og ikke kun uttale seg om tiltaket.

#### *Kommentar:*

§ 4.3 andre setning er endret på bakgrunn av innspillet.

Foreslått småbåthavn avviker ikke veldig mye fra gjeldende områderegulering.

09 Advokat Hestbek for Norcem AS, 20.08.13

Viktigheten av å sikre seilingsled og anløp for sementskip

Norcem driver en viktig silostasjon i området hvor sement ankommer med sementskip inn til kai for å losse til silostasjonen. Dette er en absolutt nødvendig betingelse for drift av silostasjonen og forhold som hindrer eller vanskeliggjør skipstrafikken vil være til skade for Norcems virksomhet.

Under «Planstatus» er angitt: «*Før aktuelt område skal det være etablert sikkerhetsanordninger i sjø mellom Ytterøyfergas seilingsled og hvert enkelt kvartal før det gis igangsettingstillatelse innenfor hvert enkelt kvartal.*»

Ytterøyferga er 48 m x 14 m. Norcems sementskip er langt større og opp til 120 m lange og 20 m brede. Behovet for sikkerhetsanordninger er av tilsvarende større viktighet.

Seilingsleden utenfor deler av planområdet er kun ca. 110 m bredt og det er trangt nok for store sementskip. Bunnforholdene gjør seilingsleden enda trangere og det tåles ikke noen tiltak fra land som ytterligere vanskeliggjør seilingsleden.

Norcem ber om at dette inntas som tilsvarende bestemmelse i reguleringsplanen for Norcems skip som for Ytterøyferga og anser dette som svært viktig.

#### Småbåtanlegg

Et nylig uhell med et eksisterende småbåtanlegg viser hvor viktig det er å ikke ytterligere anlegge småbåthavn inntil seilingsleden.

I planforslaget er inntatt småbåtanlegg med ca. 20 plasser inntil seilingsleden og dette anses som svært problematisk. Norcem ber om at dette tas ut av planen, alternativt at planen bestemmer at utbygging av småbåtanlegget ikke kan skje så lenge Norcem driver sin virksomhet på Levanger havn.

#### Støy

I planforslaget angis: «*Annen støy, for eksempel fra fartøy eller havnerettet virksomhet, anses som uproblematisk.*»

Sementskipene er ikke spesielt støygivende, men anløp, lossing og avgang gir

nødvendigvis noen lyder fra seg. Dette kan foregå også om natten. Norcem kan ikke utelukke at dette for noen fremtidige beboere kan fortone seg som støy og det er ønskelig at dette får et uttrykk i planen på annen måte enn som ”uproblematisk”.

#### Trafikk på land

Store bulkbiler med tilhenger opp til 50 tonn vil laste til alle døgnets tider slik det er gjort siden Norcem etablerte seg i Levanger for ca. 50 år siden. Denne trafikken vil ikke gå gjennom planområdet, men det er viktig at trafikken inn til planområdet og myke trafikanter sikres gjennom planen og som forpliktelse for tiltakshaverne i planområdet.

#### *Kommentar:*

Kommunen har tilskrevet Norcem både ifb. offentlig ettersyn av reguleringsplan for hotell/kulturhus og ifb. offentlig ettersyn av områderegulering for Levanger Havn. Kommunen mottok kun uttalelse ifb. førstnevnte planarbeid. Norcem sa seg da (25.11.09) villige til å flytte sin silovirksomhet for sement dersom utbygger er villig til å innløse sementsiloen. De nevnte da at opsjon om dette varte til 01.06.2010. Det gikk også fram at så lenge virksomheten fortsetter her vil den vanskeliggjøre gjennomføring av områdereguleringen med senere detaljreguleringer. Hverken Skald Ravns plass eller havnepromenaden kan opparbeides iht. plan, av hensyn til fortsatt virksomhet for Norcem. For å betjene skipsanløp og pumping av sement må eksisterende kai beholdes uten den om-/nedbygging som planforslaget viser.

Gjeldende områderegulering for Levanger havn legger til rette for en transformasjon av området, som i mindre grad tar hensyn til eksisterende forhold. I områdereguleringen er det lagt til rette for ny bebyggelse der eksisterende sementsilo står. I overnevnte planer er det også forutsatt opparbeidelse av et større torg «Skald Ravns plass» ut mot sundet samt en småbåthavn. På sikt er det følgelig tatt høyde for flytting av Norcems virksomhet. Så lenge virksomheten holder til her, må den imidlertid hensyntas.

Bestemmelsenes § 7.4 er revidert iht. ønske fra Norcem.

Kommunen har overfor utbygger foreslått å tilføye en rekkefølgebestemmelse § 7.5 etter ønske fra Norcem, men utbygger godtar ikke dette. Se vurdering til slutt i saken. Kaianlegget med havnepromenaden bør uansett kunne anlegges uavhengig av småbåtanlegget.

#### **Endringer av planen etter høring**

I samråd med tiltakshaver er det etter høring gjort følgende endringer i plandokumentene:

##### Planbeskrivelse

Oppdatert i samsvar med kravet om 15 % næringsareal i detaljreguleringen.

##### Plankart

Felt for felles renovasjon f\_REA2 er flyttet. (Innherred Renovasjon har akseptert dette).

Tekst i tegnforklaringsboks er justert til SBS, i samsvar med feltnavn påskrevet kartet.

##### Bestemmelser

Ny/revidert tekst etter høring er vist med rød skrift i bestemmelsene.

§ 3: Paragrafen er omskrevet.

§ 3.8 Skilt: Omskrevet slik at den henviser til kommuneplanbestemmelser, da kommunen ikke har retningslinjer for skilt og reklame.

§ 3.9: Byttet ut iht. innspill fra fylkeskommunen.

§ 3.11 Lekeplasser: Type utstyr for lek/aktivitet er mer åpent.

§ 4.2: Supplert med en avstandsbestemmelse (siste setning).

§ 4.3: Andre setning er erstattet med ny tekst, etter innspill fra fagetater.

§ 4.5: Annen næring er utdypet iht. veileder. Andre ledd er en supplerings.

§ 6.2: Evt. også senere rapporter er tilføyd.

§ 6.2 og 6.3: Det er tilføyd at dokumentasjon vedlegges søknad om igangsetting.

§ 7.4: Omskrevet, tilføyd dokumentasjonskrav.

### Illustrasjoner

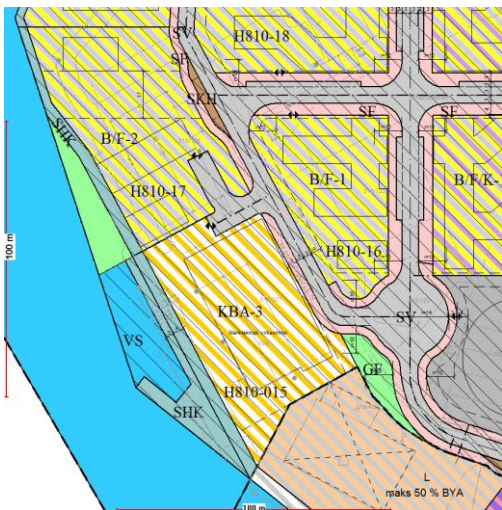
Illustrasjoner er ikke revidert iht. detaljreguleringens krav om bl.a. 15 % næringsareal.

Illustrasjonene blir ikke juridisk bindende.

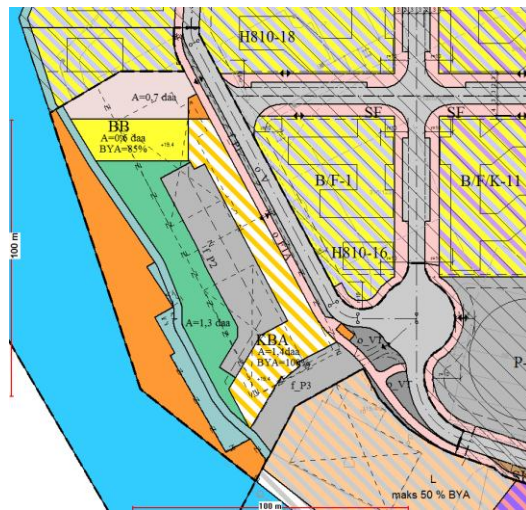
### **Vurdering:**

Planforslaget legger til rette for en god start på transformasjonen av Ytre havn, som kan gi positive ringvirkninger. Planforslaget har imidlertid noen avvik fra område-reguleringen, som delvis er kommentert i saksopplysninger. De vesentligste endringene vurderes nærmere nedenfor. Det er bl.a. foreslått en etasje ekstra ift. områdereguleringen, og dette er et prinsipielt spørsmål som kan legge føringer for andre detaljreguleringer.

Illustrasjonene under viser første planforslag, sett i forhold til gjeldende planer.



Gjeldende reguleringsplaner.



Gjeldende reguleringsplaner + planforslag





Flyfoto med gjeldende reguleringsplaner (røde streker) og planforslag (hvite streker).

*Planavgrensningen* avviker fra områdereguleringen i nord, da maks utbygging ut i sjøen mot vest og nord opplyses å ikke være gjennomførbar pga. behov for omfattende stabiliserende sikringstiltak. Hvordan restarealet av B/F-2 da kan benyttes løses ikke i planforslaget. I vest er både bebyggelse og kaipromenade trukket noe inn ift. områdereguleringen. Det positive er at det ikke anses nødvendig med motfylling i sjø for planlagte tiltak.

#### *Kaipromenaden langs Sundet*

Illustrasjonene ovenfor viser manglende sammenheng i kaipromenaden med regulert trase nordover og sørover. I nord slutter foreslått promenade i sjø, men ifølge § 7.2 skal den midlertidig tilknyttes Havnevegen. Tilliggende gatetun blir privat/felles for boligene, og kan dermed ikke forutsettes benyttet av allmennheten.

I sør må en gå rundt en «åpning» i kaianlegget, for å komme videre til promenaden langs planlagt spa og hotell-/kulturhus. Denne «åpningen» i kaianlegget, mellom hotelltomta og løftekrana, er nå vist gjenbygd, iht. PUKs vedtak ved første gangs behandling.

Promenaden er også delvis foreslått noe smalere enn i områdereguleringen. Deler av promenaden blir nå 3 m bred i stedet for 4 m, men tilliggende arealer (delvis privat) kan gjøre at den ikke oppleves for smalt.

#### *Plassering av bebyggelsen*

I områdereguleringen er det gitt følgende bestemmelse:

*«Bebyggelse på ytre havn (nord for Holmgangen) skal hovedsakelig være orientert i øst-/vestretning. Planlagt ny bebyggelse er veiledende og bestemmes nærmere i detaljplan.»*

Veiledende bebyggelse i områdeplanens felt B/F-2 er en slik lamellbebyggelse, mens veiledende bebyggelse i områdeplanens felt KBA-3 er ett stort bygg langs Havnevegen.

Foreslått hesteskoform, med åpning mot Sundet, avviker noe fra overnevnte, som altså ikke er juridisk bindende. Løsningen med et større samlet uteoppholdsareal ut mot Sundet, innrammet av bebyggelse som følger gateløpet i Havnevegen gir både bymessige kvaliteter og gode utearealer.



## Parkering

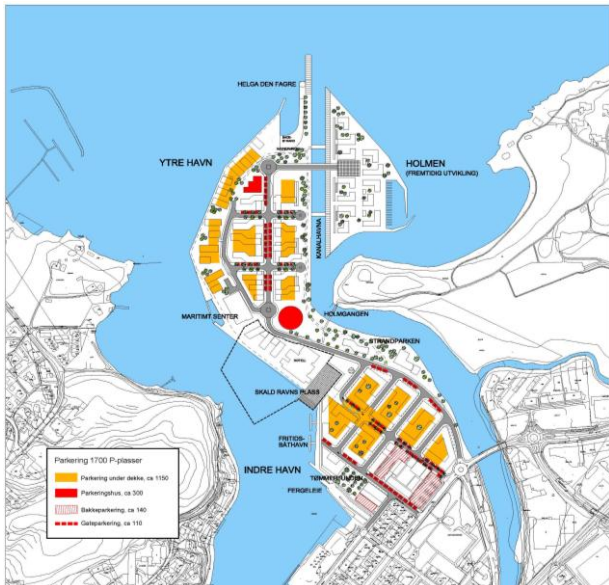
Det er foreslått parkeringskrav iht. områdereguleringen, men for boligene planlegges det litt større dekning enn minstekravet på 0,75 p-plass pr. boenhet. Dette er ikke i direkte strid med områdereguleringen.

Totalt antall parkeringsplasser kan endres noe om andelen næringsareal økes på bekostning av boliger, men dette trenger ikke medføre særlig endring.

Illustrasjonen nedenfor, fra områdeplanen, viser forslag til plassering og løsninger av fremtidig parkeringsbehov. Innenfor hensynssone H810-15 er parkering illustrert under dekke og innenfor H810-17 er parkeringsløsningen ikke spesifisert nærmere.

Pga. grunnforhold er parkering lagt på bakken, delvis under bebyggelsen. Det argumenteres med at denne løsningen også er benyttet i tilliggende plan i sør.

Gateparkering og varelevering er ikke iht. områdereguleringen, men kommunen har ikke innvendinger til dette.

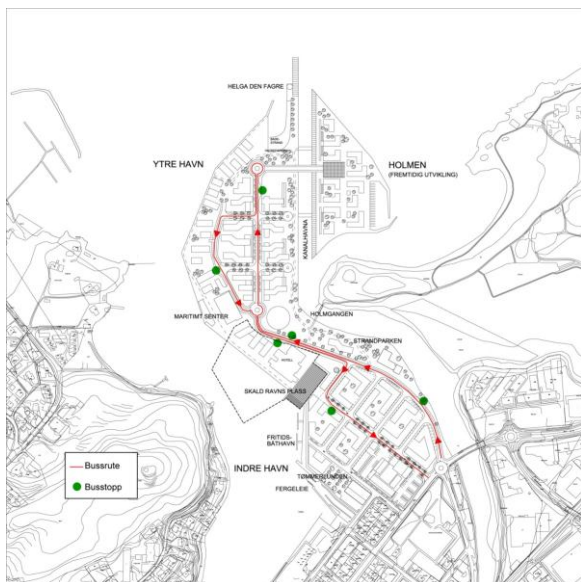


Illustrasjon fra områderegulering.

## Grad av utnytting

Foreslått detaljregulering avviker fra områdeplanens maksimum grad av utnytting. Foreslått utnyttingsgrad for hvert felt er ikke direkte sammenlignbar med områdereguleringen. Mesteparten av det private utbyggingsarealet ligger mellom kai og fortau. Dette arealet utgjør ca. 5,8 daa. I felt BB+KBA kan 1,9 daa bebygges innenfor gitt %-BYA. Videre kan ca. 0,6 daa av bebyggelsen krage ut over parkeringsformål. Dvs. at ca. 2,5 daa innenfor et areal på 5,8 daa kan bebygges. Dette gir %-BYA=43 %. Hvis en også regner med de andre parkeringsplassene på bakken (ca. 44 plasser x 18 m<sup>2</sup>) blir samlet %-BYA=57 %. Prosenten er noe høy i forhold til områdereguleringens %-BYA på 20-30 % i felt B/F-2 og på 30-55 % i felt KBA-3. På bakgrunn av en helhetsvurdering anses dette likevel akseptabelt. En større andel bakkeparkering i nord enn opprinnelig tenkt i områdereguleringen kan bidra til en noe høyere samlet %-BYA.

*Busslommen* i områdereguleringen er ikke videreført, da trase for buss tenkes endret. Dvs. at traseen langs planområdet utgår. Løsningen opplyses å være avklart med bl.a. TrønderBilene. Inntil videre må eksisterende infrastruktur benyttes. For brukerne blir busstilbudet noe lengre unna.



Busstrase fra områderegulering.

### *Arealbruk og prosentandel «næringsareal»*

Det er positivt at det ikke planlegges boliger i første etasje mot Havnevegen, selv om områdereguleringen åpner for bolig i 1. etg i felt B/F-2, dersom de skjermes for innsyn fra gaten ved eksempelvis hevet første etasje i forhold til gatenivå.

Når det gjelder næringsvirksomhet er det i planforslaget foreslått mulighet for annen næring, forretning, kontor og tjenesteyting i felt KBA, som ligger inntil Havnevegen og parkeringsplass i syd. «Næringsareal» er prosjektert i første etasje, mens øvrige etasjer planlegges benyttet til boliger. Type virksomheter er noe utvidet i forhold til områdereguleringen forretnings- og næringsformål, men dette anses akseptabelt.

Områdereguleringen forutsetter at minst 15 % av bebyggelsens bruksareal er forretning (B/F-2) og næring (KBA-3). I denne detaljreguleringen var det opprinnelig foreslått 5 %. Avviket var begrunnet med etterspørsel og at virksomheter utover maritim virksomhet og nærservice-virksomheter knyttet til ny boligetablering kan gi et uønsket transportbehov. Ved første gangs behandling ble dette vedtatt økt til 15 %. Illustrasjoner er ikke revidert i forhold til dette. Se omtale i planbeskrivelsen punkt 6.5. I vedtaket bør det presiseres at byggetrinn 1 og 2 (angitt som byggetrinn I og neste byggetrinn i vedlegg 9) hver for seg skal inneholde 15 % næringsareal.

### *Byggehøyde og etasjeantall*

Da det ble varslet planoppstart var det planer om 4 etasjer, i tråd med områdeplanen. Maks gesimshøyde foreslås nå endret fra 13,2 til 16,0 meter (fra 4 til 5 etasjer). I planbeskrivelsen argumenteres det for at denne endringen er mer i samsvar med områdeplanens forutsetninger om forventet BRA, samt at bygging av en ekstra etasje ikke vil ha negative nær- eller fjernvirkninger. Vedlagte sol-/skyggediagram viser forholdene ved bl.a. vårjevndøgn kl. 12, 15 og 16.

Innenfor havneområdet er det kun i tilliggende detaljregulering for spa og hotell-/kulturhus at det er tillatt høyere bebyggelse enn 13,2 meter (4 etasjer). Inntil planområdet i sør kan det oppføres bebyggelse med 15 m gesimshøyde, og hotellet sør for denne bebyggelsen kan være mye høyere.

I Sjøgata 33 C, ved fergeleiet, ble det tillatt et bygg i fire etasjer, med inntrukket fjerde etasje mot vest og mot fergeleiet. Maksimal gesimshøyde var kote + 16,50, men da er minimum golvnivå i 1. etg. 20 cm høyere enn her. Dette tilsvarer 12,9 m gesimshøyde. Nord for områdeplanens felt B/F-2 er det tillatt med maks gesimshøyde 9,9 meter.

Like vest for planområdet og Havnevegen er det tillatt med maks gesimshøyde 13,2 m.

Sett i forhold til eksisterende og planlagt nabobebyggelse anses 5 etasjer uproblematisk.

#### *Minimum kotehøyde for golvnivå i 1. etasje og for terreng*

Overnevnte høyder foreslås senket 40 cm i forhold til områdereguleringen, på bakgrunn av ny geoteknisk vurdering. Det vil si at høydene bør revideres også for hotelltomta.

#### Adkomst for brannbil og flyttebil

Adkomst for brannbil og flyttebil er ikke omtalt. Dette er litt avhengig av inngangsplassering og rømningsveger. I felt KBA antas det at fri høyde i adkomst vil være under anbefalingene i 017 kap. E.4. Om større biler skal kunne passere bør den være minst 4,5 meter + en sikkerhetsmargin på 0,2 m. Dette er ikke forutsatt. Adkomst for brannbil, ved evt. redning av personer fra balkong og vindu på gårdsromsiden, må evt. skje via kai.

#### Forholdet til 100-meters beltet langs sjø og vassdrag

Utbygging av området er i tråd med områderegulering, og bebyggelsen er delvis trukket lengre inn enn i veiledende plassering i områdeplan. Kaianlegget blir offentlig.

#### Ansvar i forhold til minimumskrav for terrenghøyde og golvnivå

Samtidig med vedtak om offentlig ettersyn av planen vedtok Plan- og utviklingskomiteen i Levanger følgende:

*«Ansvar for eventuelle framtidige hendelser vedrørende fastsettelse av ny terrenghøyde for havneområdet må avklares før planen tas opp til 2. gangs behandling i PUK – senking av terrenghøyde i områdeplanen for Levanger Havn fra 3,6 til 3,2 m.o.h.»*

I utgangspunktet har alle et ansvar for å forebygge uønskede hendelser, men spørsmålet er om kommunen kan komme i et spesielt erstatningsansvar. Kommunen er etter plan- og bygningsloven ansvarlig for at naturfare, herunder fare for flom, skred, stormflo og bølgepåvirkning blir vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til i arealplanlegging og byggesaksbehandling. Dette innebærer også et ansvar for å ta hensyn til et stigende havnivå med påfølgende høyere stormflonivåer. Kommunen har i tillegg ansvar som eier av grunn, bygningsmasse og infrastruktur som veier, vann og avløpsanlegg m.v.

Det finnes eksempler på saker der kommuner er stilt til ansvar.

I denne saken er det imidlertid utført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) ifb. detaljreguleringen, og det er utført en konsekvensutredning og ROS-analyse ifb. forutgående områderegulering. Rådmannen anser at relevante forhold er vurdert og det er lagt til rette for at disse tas tilstrekkelig hensyn til. Valg av stabiliseringstiltak er ikke avklart i planen, men det er gitt bestemmelser i forhold til dette på bakgrunn av faglige råd fra Multiconsult.

#### Høringsuttalelsene

I forbindelse med offentlig ettersyn er det mottatt 9 høringsuttalelser.

Ved første gangs behandling vedtok PUK noen endringer av planen (høyere andel næringsareal). Tiltakshaver Maja Eiendom AS foreslår at kravet løses ved å gi plass for dette i et eget bygg nord for planområdet. De ønsker imidlertid ikke å utvide

detaljreguleringen til å omfatte dette bygget nå, da det vil utsette byggetrinn I. De er innforstått med at planen sluttbehandles med krav om 15 % næring, men har sannsynligvis ikke intensjoner om å oppfylle dette i første byggetrinn. Rådmannen tilrår imidlertid at det tas inn krav om 15 % næringsareal for hvert byggetrinn.

NVE skulle helst sett at valget av stabiliseringstiltak avklares i plan og ikke skyves til byggesak. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har innspill til bestemmelsene og påpeker behovet for å ta hensyn til klimaendringer. Nord-Trøndelag fylkeskommune har innspill til bestemmelsene. Statens vegvesen har innspill ift. friskt. Kommunens enhet for kommunalteknikk påpeker behovet for dispensasjon ift. ferdigstilling av større parker og har innvendinger ift. en rekkefølgebestemmelse.

Kystverket Midt-Norge, Trondheim havn og Advokat Hestbek for Norcem AS er opptatt av at inn/utseilingen i Sundet ikke må vanskeliggjøres og at dette også krever godkjenning etter havne- og farvannsloven.

I samråd med forslagsstiller er de fleste innspillene søkt hensyntatt, med unntak av to forhold som det ikke er enighet om. Dette gjelder innspill fra Kommunalteknikk ang. kaipromenaden o\_KAI1, og innspill fra Norcem ang. småbåthavna. Kommunen har luftet følgende forslag til bestemmelser med tiltakshaver, men fikk ikke aksept for disse:

#### § 7.2 Opparbeidelse av kaipromenade (o\_KAI 1)

Hele kaipromenaden o\_KAI1 skal opparbeides i forbindelse med første del av utbyggingen og tilknyttes midlertidig til Havnevegen.

#### § 7.5 Småbåtanlegg

Utbygging av småbåtanlegget kan ikke tillates så lenge sementvirksomheten på Levanger havn er avhengig av skipsanløp.

Kaianlegget er tema ved forhandlinger om utbyggingsavtale. Spørsmålet er om det er rimelig å kreve en slik rekkefølgebestemmelse. Det burde vært samsvar mellom plan og avtale ift. dette, men forholdet kan også avklares i utbyggingsavtalen.

§ 7.5 er ikke tatt med, og da blir det opp til havnemyndigheten å gi tillatelse eller ikke etter havne- og farvannsloven. Når det gjelder tillatelse etter plan- og bygningsloven, så skal søknad i samsvar med reguleringsplan i utgangspunktet godkjennes.

Når det gjelder § 7.3 er det ifb. forhandlinger om utbyggingsavtale signalisert at rundkjøringen ikke vil bli krevd opparbeidet ifb. utbyggingen. Som en følge av dette er REA2 flyttet for ikke å komme i konflikt med eksisterende Havneveg. Alternativt måtte tiltakshaver søkt om dispensasjon for annen / evt. midlertidig plassering. Løsningen er forelagt Innherred Renovasjon, som har godtatt ny plassering.

Rådmannen skulle helst sett at valget av stabiliseringstiltak avklares i plan, slik NVE også anbefaler, men det er ikke mottatt mer dokumentasjon i forhold til dette. Reguleringsbestemmelse (§ 6.2) om dette anses som tilstrekkelig.

Rådmannen skulle helst sett at utbyggingsavtale og plansak sluttbehandles i samme møte. I planbeskrivelsen signaliseres det planendring før byggetrinn 2, og dette gjør ikke forhandlingene enklere. Foreløpig foreligger det ikke en omforent utbyggingsavtale.

## **Konklusjon**

Detaljreguleringen blir en komplett plan som vil bli juridisk bindende for utbyggingen. Føringer i områdeplanen er i stor grad fulgt opp, men avviker noe, bl.a. som følge av nye geotekniske vurderinger. Det er også foreslått en etasje mer enn i områdereguleringen.

Samtidig med planvedtaket bør det gis dispensasjon fra fellesbestemmelse i områdereguleringen, som sier at kvartalslekeplass skal detaljreguleres senest samtidig med detaljregulering for felt som forutsettes å få dekket deler av sitt uteoppholdsareal i slike anlegg. Det bør også gis dispensasjon fra områdereguleringens bestemmelse om at kvartalslekeplasser skal ferdigstilles samtidig med boligene de skal betjene. Utfordringer i forhold til realisering av kvartalslekeplass var belyst i saken ved offentlig ettersyn.

Planforslaget er tenkt realisert i 2 byggetrinn. Av hensyn til bomiljø bør begge byggetrinn realiseres. Videre bør næringsandelen oppfylles for hvert byggetrinn. I vedtaket bør det presiseres at byggetrinn 1 og 2 (angitt som byggetrinn I og neste byggetrinn i vedlegg 9) hver for seg skal inneholde 15 % forretning, kontor, annen næring eller offentlig eller privat tjenesteyting. Følgelig suppleres § 3.4 andre ledd med: «Hvert byggetrinn som berører felt KBA skal inneholde 15 % forretning, kontor, annen næring eller offentlig eller privat tjenesteyting.»

På bakgrunn av en helhetsvurdering tilrår Rådmannen at planforslaget vedtas, men det forutsettes samtidig at forhandlingene om utbyggingsavtalen fullføres før utbygging.