



**Levanger kommune**  
**Møteinnkalling**

**Utvalg:** Plan- og utviklingskomiteen i Levanger  
**Møtested:** Formannskapssalen, Levanger rådhus  
**Dato:** 10.02.2016  
**Tid:** 13:00

Faste medlemmer er med dette innkalt til møtet. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, på e-post: [rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no](mailto:rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no) eller tlf. på 74 05 27 16

Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr	Innhold
PS 7/16	Referatsaker - PUK Levanger
PS 8/16	Valg til godkjenning/underskriving av protokoll
PS 9/16	Reguleringsendring Sagtun
PS 10/16	Endring av reguleringsplan for Løvtangen
PS 11/16	Detaljregulering Kvilstadvegen 2 - 1719/275/574

Orienteringer:

- Plan- og bygningsloven – «byggesaksdelen» v/fagansvarlig byggesak Torbjørn Sirum

Levanger, den. 3. februar 2016

*Nina E. Berget*  
Nina Berget  
leder

**OBS!!!!**  
**Saklisten med vedlegg er tilgjengelig på kommunens hjemmeside:**  
**<http://www.levanger.kommune.no/>**

**PS 7/16 Referatsaker - PUK Levanger**

RS 61/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/214/1 Stokkan mellom - Anne Irene Aune - Boligområde ihht til reguleringsplanen "Stokkberget" - Godkjent
RS 62/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/331/1 Øvre - Remy Møen - Sundberga - Tomter for boliger og fellesareal - Godkjent
RS 63/16	Delvis godkjent - Søknad om oppføring av anneks og vedbod - 1719/232/131 Tinbuen hyttefelt hytte nr 9 - Tore Welde
RS 64/16	Godkjent - Melding om endring av ansvarsrett ved tilbygg av bolig - 1719/315/7 - Håkon den godes gate 13 - Marit Helene Møen
RS 65/16	Søknad om oppføring av ammekufjøs og gjødselkumme - 1719/303/3 Munkeby øvre - Otte Munkeby - godkjent.
RS 66/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/102/1 Hallan søndre - Hilde og Sveinung Hallan - Tomt til eksisterende bolighus (feste til bruk) 1719/102/1/2 Hallanvegen 37 - Delvis godkjent
RS 67/16	Søknad om ombygging av hovedinngang ved Levanger Videregående skole - 1719/314/5 Kirkegata 1 - Nord-Trøndelag Fylkeskommune - Godkjent
RS 68/16	Godkjent - Revidert søknad om tilbygg til fritidsbolig - 1719/232/48
RS 69/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/156/5 Grønvold Eknesvegen 223 - Lars Stavrum - Boligtomt - Godkjent
RS 70/16	Ny søknad om dispensasjon for riving av eksisterende anneks/oppføring av nytt anneks - 1719/244/28 Svehaugen - Ikke godkjent
RS 71/16	Varsel om overtredelsesgebyr - ulovlig oppføring av bolighus med tilhørende garasje - 1719/312/2 - Næssan - Lilly Sandstad
RS 72/16	Varsel om overtredelsesgebyr - ulovlig oppføring av bolighus med tilhørende garasje - 1719/312/2 - Næssan - Lilly Sandstad
RS 73/16	Godkjent - Søknad om tilbygg og fasadeendring bolighus - 1719/207/62 Fossingtrøa 17
RS 74/16	Søknad om oppføring av hytte, endring av ansvarsrett - 1719/232/153 Tomt nr 33 Langøya - Mette Helgesen - godkjent.
RS 75/16	Søknad om endring av gitt tillatelse for utomhusareal og utvendig bod ved eksisterende skoleanlegg - 1719/2/204 - Nettet oppvekstsenter - Godkjent
RS 76/16	Godkjent - Søknad om tilbygg/påbygg til redskapsbu - 1719/364/1 Flatan 161 - Tore Nøst
RS 77/16	Varsel om overtredelsesgebyr - ulovlig oppføring av bolighus med tilhørende garasje - 1719/312/2 - Næssan - Lilly Sandstad
RS 78/16	Søknad om oppføring av Staup helsehus - 1719/1/1 Staup - Levanger Kommune søknad om ansvarsrett - godkjent.
RS 79/16	Avslag - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - 1719/223/64 - Ivar Hokling

RS 80/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/64/2 Grytesvegen 250 - Karl Erik Fostad - Tilleggsareal til boligtomt 1719/64/8 Grytesvegen 246 - Godkjent
RS 81/16	Søknad om igangsettingstillatelse Grunnarbeid tomter og opparbeidelse av veg og VA til felt - 1719/16/2 Eidsbotnvegen - Godkjent
RS 82/16	Søknad om oppføring av trimtrapp - 1719/1/17 Staupshaugen - Levanger kommune - Godkjent
RS 83/16	Varsel om Overtredelsesgebyr, pålegg, tvangsmulkt og politianmeldelse - ulovlig oppføring av bolighus med tilhørende garasje - 1719/312/2 - Næssan - Lilly Sandstad
RS 84/16	Varsel om overtredelsesgebyr - ulovlig oppføring av bolighus med tilhørende garasje 1719/312/2 - Næssan- Lilly Sandstad
RS 85/16	Innvilget - Søknad om dispensasjon for påbygging av enebolig - 1719/263/24 Skånesvegen 84 - Linn Sivertsen og Christer Løvåsen
RS 86/16	Søknad om riving av gammel driftsbygning - 1719/309/10 Tømtevegen 324 - Vegard Sandstad - godkjent.
RS 87/16	Søknad om riving av eldre vedskur og oppføring av ny garasje - 1719/211/8 Håmmårsvegen 91 A - Lars Ole Haugom - Godkjent
RS 88/16	Vedtak - Deling av eiendommen - 1719/228/2 Fåraaunet - Fåraaunet AS - 9 nausttomter - Godkjent
RS 89/16	Delvis godkjent - Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig - 1719/267/50 Børøyvegen 183
RS 90/16	Varsel om overtredelsesgebyr-ulovlig oppføring av bolighus med tilhørende garasje-1719/312/2-Næssan-Lilly Sandstad
RS 91/16	Søknad om riving av bolighus/oppføring av nytt bolighus - 1719/275/266 Sommervegen 6 - Tron Tronsen - Godkjent
RS 92/16	Søknad om igangsettingstillatelse 3 for resterende arbeider - 1719/2/204 - Nettet oppvekstsenter - Levanger kommune - Godkjent
RS 93/16	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse (IG 1) for utbygging av vei/parkering og tursti og oppføring av naust - 1719/244/1 Djupvika
RS 94/16	Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til bolig - 1719/117/5 Øverbygda 173 - Svein Hodne
RS 95/16	Avslag - Søknad om omdisponering av fritidsbolig til helårsbolig - 1719/267/34 Børøyvegen 184 - Heidi Flaten
RS 96/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/37/2 - Småland 11 - Hege Dalen Vist - To boligtomter - Godkjent
RS 97/16	Godkjent - Søknad om fasadeendring/innsetting av vindu - 1719/3/368 Verdandes veg 2 C
RS 98/16	Godkjent - Søknad om oppføring av anneks/uthus - 1719/316/1/74 tomt 43 Alosavegen 4 - Arne Talseth

**PS 8/16 Valg til godkjenning/underskriving av protokoll**



**Levanger kommune**  
**Sakspapir**

**Reguleringsendring Sagtun**

<b>Saksbehandler:</b> Heidi Fløtten Olsen	<b>Arkivref:</b> 2015/5066 - /L12
<b>E-post:</b> <a href="mailto:heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no">heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	10.02.2016	9/16

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Reguleringsendring for Sagtun vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-14.

**Vedlegg:**

1. Plankart, datert 25/11-2015
2. Planbestemmelser, datert 25/11-2015
3. Søknad om endring av gjeldende plan med best
4. emnelser

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Gjeldende reguleringsplan for Sagtun
2. Høringsuttalelser

**Saksopplysninger:**

Martin Fiskvik har utarbeidet et planforslag til endring av reguleringsplan for Sagtun i Åsenfjorden. Det søkes om mindre endringer av reguleringsplan L2005019, Sagtun, vedtatt 20.06.2006.

Bakgrunnen for endringen er at reguleringsområdet i reguleringsplan fra 2006 overlapper eiendommene 232/68 og 232/74. Plassering og form av internveg mellom tomt 10 og tomtene 11 og 12 ønskes tilpasset terreng på en bedre måte, samt forlenget. Og det ønskes en tilpasning av innløsningstomter fra 232/7/3 og 232/7/5.

Følgende endringer er foreslått:

- Justering av reguleringsgrenser i forhold til tilstøtende tomter 232/68 og 232/74.
- Justering av regulert internveg.
- Eksisterende hytter 232/115 og 232/38 innlemmes i planen.
- Tomter som skal etableres ved innløsning av 232/7/3 og 232/7/5 inntas i planen.
- Veg Pv\_2 forlenges slik at den sikrer atkomst til innløste tomter.
- Endring/justering av reguleringsbestemmelser.

**Høring**

Planforslaget er framlagt for høring i samsvar med Plan- og byggesakssjefens delegerte vedtak 11.12.2015. I forbindelse med høringen har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

1. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 04.01.2016  
Fylkesmannen har ingen merknader til foreslåtte reguleringsendring.

2. Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 07.01.2016  
Fylkeskommunen har ingen merknader til foreslåtte reguleringsendring.

3. Gunnar Frog, datert 21.12.2015  
Stiller seg positiv til at det nå er tilrettelagt for adkomstveg til hans eiendom også. Ønsker å vite hvor bred Pv\_2 blir, i tillegg til om det blir snuplass på vegen. I tillegg lures det på om man fortsatt må benytte felles parkeringsplass eller om det er mulig å parkere på Pv\_2.

*Kommentar: Spørsmål er besvart ved en telefonsamtale.*

### **Endringer etter høring:**

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

#### Planbestemmelser:

- Reguleringsbestemmelsenes § 2.5: «*Maksimal rafthøyde skal være 2,2 m*» endres til «*Maksimal gesimshøyde skal være 2,5 m*».
- Reguleringsbestemmelsenes § 4.1 fjernes.

### **Vurdering:**

Endringene innebærer at det vil bli samsvar mellom tomte- og reguleringsgrenser i området. Regulering av internveg vil også samsvare med terrenget og de faktiske forhold i området.

I bestemmelsene endres maks tillatte bruksareal (BRA) til maks tillatte bebyggt areal (BYA). Nye bestemmelser tillater maks samlet areal på 120 m<sup>2</sup> BYA inkludert uthus/anneks. Fritidsbolig kan ha en størrelse på 120 m<sup>2</sup> BYA, men kan da ikke oppføre uthus/anneks. Eksempelvis kan fritidsbolig oppføres med 100 m<sup>2</sup> BYA og uthus/anneks på 20 m<sup>2</sup>, samlet BYA = 120 m<sup>2</sup>.

Kommuneplan for Levanger legger opp til en annen utnyttelse av tomtearealet; maks tillatt BYA for fritidsbolig er 90 m<sup>2</sup>, og 30 m<sup>2</sup> for uthus/anneks. Samlet areal blir da 120 m<sup>2</sup> BYA. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt før kommuneplan for Levanger, og tillater maks 100 m<sup>2</sup> BRA inkludert uthus/anneks.

En justering av utnyttelsesgraden fra bruksareal (BRA) til bebyggt areal (BYA) vil medføre at det totale bebygde arealet vil samsvare med bestemmelsene i kommuneplan for Levanger.

### **Konklusjon**

Rådmannen foreslår at reguleringsendringen vedtas.



**Levanger kommune**  
**Sakspapir**

**Reguleringsendring Sagtun**

<b>Saksbehandler:</b> Heidi Fløtten Olsen	<b>Arkivref:</b> 2015/5066 - /L12
<b>E-post:</b> <a href="mailto:heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no">heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak		974/15

**Plan- og byggesakssjefens vedtak:**

Vedlagt planforslag sendes på høring.

**Vedlegg:**

1. Plankart, datert 25/11 – 2015
2. Planbestemmelser, 25/11 – 2015
3. Søknad om endring av gjeldende plan med bestemmelser

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Gjeldende reguleringsplan for Sagtun

**Saksopplysninger:**

Martin Fiskvik har utarbeidet et planforslag til endring av reguleringsplan for Sagtun i Åsenfjorden. Det søkes om mindre endringer av reguleringsplan L2005019, Sagtun, vedtatt 20.06.2006.

Bakgrunnen for endringen er at reguleringsområdet i reguleringsplan fra 2006 overlapper eiendommene 232/68 og 232/74. Plassering og form av internveg mellom tomt 10 og tomtene 11 og 12 ønskes tilpasset terreng på en bedre måte, samt forlenget. Og det ønskes en tilpasning av innlønningstomter fra 232/7/3 og 232/7/5.

Følgende endringer er foreslått:

- Justering av reguleringsgrenser i forhold til tilstøtende tomter 232/68 og 232/74.
- Justering av regulert internveg.
- Eksisterende hytter 232/115 og 232/38 innlemmes i planen.
- Tomter som skal etableres ved innløsning av 232/7/3 og 232/7/5 inntas i planen.
- Veg Pv\_2 forlenges slik at den sikrer atkomst til innløste tomter.
- Endring/justering av reguleringsbestemmelser.

**Vurdering:**

Endringene vi innebære at det blir samsvar mellom tomte- og reguleringsgrenser i området. Regulering av internveg vil også samsvare med terrenget og de faktiske forhold i området.

Endring av planbestemmelsene gjelder i hovedsak tomteutnyttelse. Tillatt bebyggelse er i nye bestemmelser entydig definert i forhold til BYA. Endringen åpner for større hytter, opp til 120m<sup>2</sup> BYA dersom det ikke bygges uthus/anneks.

Gjeldende reguleringsplan har et maksimal tillatt bruksareal på 100m<sup>2</sup> BRA inkludert uthus/anneks. Det foreslås i ny reguleringsplan en utnyttning av hyttetomten på maksimalt bebygd areal (BYA) = 120m<sup>2</sup> inkludert uthus/anneks. Størrelsen på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 120m<sup>2</sup>, og uthus/anneks maks (BYA) = 30m<sup>2</sup>, dog slik at samlet areal ikke overstiger 120m<sup>2</sup>. I kommuneplanens arealdel er det tillatt maksimalt bebygd areal for hyttetomt (BYA) = 120m<sup>2</sup>. Størrelsen på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 90m<sup>2</sup>, og uthus/anneks (BYA) = 30m<sup>2</sup>. Endring av reguleringsplanen for Sagtun legger opp til like stor utnyttning av hyttetomt på 120 m<sup>2</sup> slik som kommuneplanen tillater. Forskjellen er likevel at det tillattes hytte på maks (BYA) = 120m<sup>2</sup> uten uthus/anneks i endringsforslaget, i motsetning til maks (BYA) = 90m<sup>2</sup> som gjelder i kommuneplanen.

Terrasser vil i tillegg til bebygd areal på 120m<sup>2</sup> tillates med maksimalt areal (BYA) = 30m<sup>2</sup>.



**Levanger kommune**  
**Sakspapir**

***Endring av reguleringsplan for Løvtangen***

<b>Saksbehandler:</b> Håvard Kvernmo	<b>Arkivref:</b> 2015/7899 - /
<b>E-post:</b> <a href="mailto:havard.kvernmo@innherred-samkommune.no">havard.kvernmo@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	10.02.2016	10/16

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til Detaljregulering for Løvtangen, datert 15.12.2015, vedtas lagt frem for høring og offentlig ettersyn, med de endringene som er nevnt nedenfor.

Det gjøres følgende endringer i planen før planen sendes på høring:

- Plankartet: Formålet «VS2=Småbåthavn2» (enkelstående flytebryggeanlegg), tas ut av planen. Det anbefales at man før høring av planen, søker muligheter for utvidelse av eksisterende felles flytebryggeanlegg, merket FL 5 og FL 6 i gjeldende plan fra 2006.
- § 4.1 bokstav f; «*Største tillatte mønehøyde er 5,0 m, og største tillatte gesimshøyde er 4,0 m. Mønehøyde og gesimshøyde måles i forhold til høyeste fasade over planert terreng. Høyden på grunnmur skal holdes så lav som mulig. Største tillatte mur- eller pilarjøyde er 30 cm i plant terreng og 80 cm i hellende terreng*».
- § 7.1; *I friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone tillates ikke oppankring av husbåter, flytehytter, landfaste flytebrygger, badebrygger, fiskebrygger o.l. Bestemmelsen skal likevel ikke være til hinder for midlertidig oppankring av fritidsbåter, eller fortøyning etter bestemmelsene som går frem av Friluftsløven, ved bruk av friluftsområdene*».

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

**Vedlegg:**

- 1 Fylkesmannens forhåndsuttalelse til oppstart av planarbeid - detaljregulering deler av Løvtangen hytteområde 1719/243/1 m fl
- 2 Planbeskrivelse - Del av Løvtagnen hytteområde
- 3 Plankart
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 ROS-analyse
- 6 Reviderte planbestemmelser iht. intern høring. 28.01.2016



**Saksopplysninger:****Bakgrunn**

Tegn 3 arkitekter har på vegne av Odd Tore Kvamvold sendt inn forslag til detaljregulering for del av Løvtangen hytteområde, datert 15.12.2015. Hensikten med planen er å avklare reguleringen av eksisterende og ønsket situasjon innenfor en del av Løvtangen hytteområde. Planområdet ligger i hovedsak innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Ny reguleringsplan skal avklare grensene mellom ulike arealformål på nytt, slik at disse blir i tråd med dagens situasjon og det som er naturlig i forhold til det bratte terrenget i området. Siden gjeldende reguleringsplan er vedtatt er de fleste hyttetomtene innenfor planområdet utbygd, og flere av hyttene er godkjent slik at de delvis ligger utenfor arealene som er avsatt til byggeformål. Dette rettes nå opp.

Videre skal det legges til rette for at en eksisterende hytte og en ny hyttetomt sør for denne kan fradeles, ny atkomstveg fram til 3 andre hytter, samt ny flytebrygge. I tillegg skal veg frem til felles bryggeanlegg reguleres slik at den blir i tråd med bygd situasjon.

Det tenkes for øvrig å kjøre en mindre vesentlig endring for hele Løvtangen-området, parallelt med denne reguleringsendringen. Denne omfatter en utvidelse av tillatt bebygd areal (BYA), fra 80 m<sup>2</sup> hytte + 20 m<sup>2</sup> uthus/anneks, til 90 m<sup>2</sup> hytte + 30 m<sup>2</sup> uthus/anneks. Denne utvidelsen er for øvrig også tatt høyde for i dette planforslaget og er kommentert under eget punkt.

**Planstatus**Nasjonale føringer/retningslinjer

*Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fra 01.04.11.*

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonalarealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Levanger kommune defineres som et pressområde i disse retningslinjene. Altså skal byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen her håndheves strengt. Tiltak skal imidlertid kunne vurderes. Retningslinjer som legges til grunn er blant annet følgende:

- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.
- Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp imot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for fellesbrygger og naust bør også vurderes.

Regjeringen signaliserer dermed at planlegging og dispensasjonspraksis må vurderes ut fra stedlige forhold og den faktiske situasjon for friluftsliv, naturverdier, landskap og kulturmiljø i den enkelte region. Forholdene langs kysten er svært forskjellige. Regionale og kommunale planer kan derfor gjennom helhetlig planlegging etter plan- og bygningsloven bidra til en differensiering som synliggjør lokalevariasjoner.

### Regionale planer

*Regional plan for arealbruk for Nord-Trøndelag, vedtatt 25.04.13.*

Her legges det vekt på en differensiert forvaltning av strandsonen. Utgangspunktet er at strandsonen har stor verdi som friluftsområde med allmenn tilgjengelighet, som vekstmiljø for spesielle plante og dyrearter og de ofte særegne landskapsmessige verdier knyttet til disse områdene. Kommunen kan imidlertid foreta en differensiering av strandområdene gjennom kommuneplanens arealdel (KPA), og generelt skal spørsmål om bygging vurderes i forhold til den faktiske situasjonen for allmenne interesser, som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

De regionalpolitiske retningslinjene for strandsonene legger vekt på en differensiert forvaltning i 100m beltet.

Som JA-kriterier for tiltak er det blant annet angitt:

- Tiltak i områder med lite potensial for allment friluftsliv
- Tiltak som har liten privatiseringseffekt
- Tiltak som er landskapsmessig forsvarlig eller forbedrende ved endring
- Fortetting i eksisterende bebyggelse og regulert område

Om båtanlegg står det spesielt:

*Etablering av flytebrygger og naust kan føre til en privatisering av strandsonen og utbygging bør skje i form av fellesanlegg som i minst mulig grad beslaglegger urørt og attraktiv strandsoner (...).*

### Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel for Levanger kommune ble vedtatt av kommunestyret 13.04.11. Her er planområdet, i likhet med hele planområdet for gjeldende reguleringsplan, avsatt som detaljeringszone (se markering på kartet). Dette betyr i henhold til PBL§ 11-8, f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

### Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan Løvtangen ble vedtatt i Levanger kommunestyre 08.03.06, og omfatter et stort område med rundt 100 hyttetomter, friluftsområder, jordbruksområder og andre mindre arealer. Det nye planområdet grenser ikke inn mot andre reguleringsplaner enn denne. Se utsnitt underkap.6 i planbeskrivelsen.

### Forhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften).

KU-forskriften definerer hvilke planer som omfattes av kravet til konsekvensutredning, jf. Plan- og bygningsloven § 4-2 annet ledd:

- Regionale planer med retningslinjer for fremtidig utbyggingsformål.
- Kommuneplanens arealdel

- Reguleringsplaner som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn.

KU-forskriften skiller mellom planer som alltid skal konsekvensutredes og planer som skal vurderes nærmere, jf. KU-forskriften §§ 2, 3 og 4.

Planforslaget faller ikke inn under tiltak nevnt i KU-forskriftens § 2, «Planer som alltid skal behandles etter forskriften».

Planforslaget faller ikke inn under tiltak nevnt i KU-forskriftens §3 «planer som skal vurderes nærmere» eller § 4 «Vurderinger etter vedlegg III for planer som omfattes av § 3».

Med bakgrunn i at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning, frafaller også kravet til planprogram etter KU-forskriftens § 5.

## **Planforslaget**

### Generelt

Plandokumentene beskriver hva som tenkes gjort i området.

### *Bakgrunn*

Det er tidligere søkt om fradeling av egen tomt for hytte 36, men denne ble avslått av kommunen pga at den godkjente hytta ligger i overgangen mellom flere ulike formål – byggeområde for hytte, friluftsområde og jordbruksområde. Den fordelingen av areal mellom de ulike formålene som er vist i gjeldende reguleringsplan er ikke tråd med eksisterende situasjon, og angir en fordeling av areal hvor det ikke er tatt hensyn til terrenget på stedet. For å kunne få fradelt hyttetomta ønsker man derfor å få ryddet opp i denne situasjonen.

For å kunne nå hyttene i området også dersom man er bevegelseshemmet ønsker man å ha mulighet til å etablere kjøreadkomst fram til de hyttene som ligger lengst unna atkomstvegen forbi området. Mulighet for etablering av ny flytebrygge ønskes da kapasiteten ved eksisterende flytebryggeanlegg innenfor planområdet er fylt opp.

Følgende forhold anses ikke som godt nok vurdert i gjeldende plan:

- Plassering av jordbruksarealet som er regulert sør for hytte 36: Arealet ligger delvis på en knaus og delvis som en omkransning av en tennisbane. Arealet som kunne vært nytt til jordbruker svært begrenset.
- Plassering av friluftsområdet langs sjøen(F4) nord for hytte 35, 36 og 38: Området har stort sett svært bratt terreng ned mot sjøen og er ikke egnet for ferdsel.
- Plasseringen av hytte 100: Hytta er på grunn av terreng endret oppført lenger sør enn vist i reguleringsplanen, og traseen for veien ned mot felt FL6 er derfor også forskjøvet mot sør.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse for området.

Det går frem av ROS-analysen at planforslaget ikke vil medføre en betydelig økning av risikoverdier, eller være vesentlig utsatt for risikoverdier i området.

## **Planprosess**

### Medvirkning

Forhåndskonferanse ble avholdt 22.september 2015.

Varsel om planoppstart ble annonsert 22.10.2015 i avisa Innherred. Videre ble planarbeidet kunngjort på Levanger kommune sine nettsider (inkludert facebook og twitter) 13.11.2015. Varsel om igangsatt planarbeid ble også varslet til berørte grunneiere og festere ved brev datert 20.10.2015, og offentlige instanser og andre relevante parter per brev datert 10.11.2015 (sendt elektronisk).

Det ble i alt mottatt fem innspill til planarbeidet. To offentlige og tre private. Disse er oppsummert i planbeskrivelsen under kap. 9.

Planforslaget er i tillegg sendt på en intern høring. Planforslaget er revidert i henhold til de merknadene som er kommet inn under høringsperioden, med unntak en som går på tillatt mønehøyde og gesimshøyde. Dette er vurdert nærmere i saken nedenfor.

### **Vurdering:**

#### Kulturminner

Det er ikke stilt krav til arkeologisk registrering ved tidligere regulering av området, da det ble befart i 1991, uten å avdekke automatisk freda kulturminner. Jf. Fylkeskommunens uttalelse datert 12.11.2015. Det er heller ikke registrert freda kulturminner i området, ut i fra de kartinnsynene administrasjonen har tilgang til. Videre vil den generelle aktsomhetsplikten gjelde dersom man under arbeid i marken vil avdekke uregistrerte kulturminner som er automatisk freda. Dette er også vurdert i planforslaget.

Rådmannen har derfor ingen ytterligere kommentarer til dette punktet.

#### Friluftsmål

##### *Friluftsområder på land*

Planforslaget legger opp til en fragmentering av et eksisterende friluftsområde, samt reduksjon i arealet regulert til friluftsmål, til fordel for en utvidelse av formålet «*fritidsbebyggelse*».

Rådmannen er i utgangspunktet imot at sammenhengende friluftsområder blir fragmentert eller redusert i areal. Spesielt i områder hvor friluftsområdene er under press eller tilknyttet 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Dersom man godkjenner planforslaget, vil man gjennom en slik praksis legge opp til en privatisering av strandsonen og dermed kunne føre til at friluftsverdiene i området blir vesentlig tilsidesatt. Friluftsverdiene er sterkt forankret i befolkningen og har på den måten vesentlige kulturelle verdier, men omfatter også en uttømmende liste over flere andre verdier – deriblant naturmangfold og folkehelse. Den nøyaktige verdisetningen av slike friluftsområder er imidlertid vanskelig. Verditapet av at slike områder går tapt er dermed også vanskelig å definere. Med bakgrunn i dette skal det foreligge særlige grunner til at det kan tillates en reduksjon eller fragmentering av slikt areal, gjennom regulering av et område. Dette er spesielt knyttet opp mot retten for fri ferdsel (Allemannsretten).

Allemannsretten gjelder bare i utmark og ikke i innmark. I følge friluftslovens § 20 er

det kommunen som avgir uttalelse om hva som er innmark og utmark. Både i teori og rettspraksis («Furumoadommen») er det lagt til grunn at innmarksdelen av en hustomt samsvarer med det en kan kalle «den private sone» rundt et hus. Om en huseier har eiendomsretten til et større område rundt et hus, vil normalt ikke hele arealet bli å betrakte som hus- eller hyttetomt etter friluftslovens § 1a. Hvorvidt tomten er inngjerdet eller på liknende måte klart avgrenset har ingen betydning for vurderingen av utmarksspørsmålet.

Det er ikke mulig å fastsette standardavstander for hva som er innmark rundt hus. Det er likevel mulig å trekke slutninger ut fra rettspraksis.

Tar man utgangspunkt i rettspraksis fra «Furumoadommen», er det en tommelfingerregel at man går ut i fra at ca. ett dekar rundt hus eller hytte betraktes som privat område. På fremsiden av bebyggelsen, som i dette tilfellet er ned mot strandsonen, vil den kunne betraktes som lengre enn på baksiden.

Ved regulering av Løvtangen i 2006 ble det ikke tatt høyde for topografi og eksisterende bebyggelse slik situasjonen er i dag, da man regulerte friluftsområdet. I dette konkrete tilfellet er det allerede godkjent etablert fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet, så nærme som 14 meter fra strandsonen innenfor friluftsområdet. Man kan på den måten si at feilen allerede er gjort. Ved befaring av området, ble det registrert at området avsatt til friluftsmål var svært bratt. Det lot seg ikke gjøre å forsere hele friluftsområdet uten å krenke den «private sonen» til den eksisterende fritidsbebyggelsen. Rådmannen anser derfor strandsonen å ligge innenfor den «private sonen» til fritidsbebyggelsen i området. Verdien av friluftsområdet, som et sammenhengende område, anses som tilsidesatt. Rådmannen har med dette ingen motsetning om at fritidsboligformålet utvides slik som det er vist i plankartet.

#### *Friluftsområde i sjø*

Bestemmelsene for «*Friluftsområde sjø*» i gjeldende plan for Løvtangen, forbyr oppankring av husbåter og flytehytter.

Forbudet foreslås nå utvidet, til å inkludere «*landfaste flytebrygger, badebrygger, fiskebrygger o.l.*» i tillegg.

Rådmannen oppfatter denne bestemmelsen som rund og åpen for mistolking. Det er en bekymring at bestemmelsen vil være til hinder for utøvelsen av friluftslivet i disse områdene, ved at den kan benyttes for å bortvise båter som ankrer opp for bruk av friluftsområdene. Oppankring av fritidsbåter er regulert gjennom friluftsloven § 7. Denne lyder som følger;

#### *«Friluftsloven §7:*

*Under ferdsel har enhver rett til for kortere tid å dra i land båt på strandstrekning i utmark. Det er ikke tillatt å nytte kai eller brygge uten eierens eller brukerens samtykke. Andre fortøyningsgreier (ringer, bolter o.l.) i utmark kan ikke nyttes dersom eieren eller brukeren har forbudt det. Eierens eller brukeren kan likevel ikke motsette seg bruk av slike fortøyningsgreier for kortere tid når bruken kan foregå uten utilbørlig fortrenghet for eier eller bruker».*

Rådmannen anbefaler at det i tillegg tas inn en setning som åpner for ankring i tråd med reguleringene i Friluftsløven (Allemannsretten).

Rådmannen tilrår følgende formulering: «*I friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner tillates ikke oppankring av husbåter, flytehytter, landfaste flytebrygger, badebrygger, fiskebrygger o.l. Bestemmelsen skal likevel ikke være til hinder for midlertidig oppankring av fritidsbåter, eller fortøyning etter bestemmelsene som går frem av Friluftsløven, ved bruk av friluftsområdene*».

#### *Småbåthavn*

I tillegg til at reguleringen av flytebryggeanlegget innenfor felt VS1 videreføres, foreslås det nå regulert et nytt flytebryggeanlegg nord for hytte 35 og 36, felt VS2. Flytebryggene ligger innenfor reguleringsformålet småbåthavn. Reguleringen begrunnes med at det ikke er kapasitet ved eksisterende flytebryggeanlegg innenfor planområdet, merket VS1, i plankartet. I vedlagt ROS-analyse argumenteres det med at friluftsområdet i sjøen som foreslås regulert til bøyehavn, ikke har noen strategisk funksjon mtp. friluftsliv. Dette bekreftes av Rådmannens vurdering om utvidelse av fritidsboligformålet. Rådmannen viser for øvrig til at det foreligger tre registrerte flytebryggeanlegg med stor tetthet, ifølge kart over området, hvor det ikke foreligger kommunal godkjenning. VS2 er bl.a. en av disse.

Rådmannen er uenig i den skisserte løsningen i planforslaget, hvor det legges opp til et nytt anlegg markert som VS2. Rådmannen understreker at det er allerede etablert tre private flytebrygger i området, hvor det ikke foreligger kommunal godkjenning, jf. ortofoto. Det er bratt topografi i området og bryggeanlegget vil kun være tilgjengelig ved å gå innimellom fritidsbebyggelsen til hytte nr. 35 og 36. Plasseringen vil etter alt å dømme fungere som et privat anlegg og ikke et fellesanlegg. Dette, sett i sammenheng med at det allerede eksisterer to større fellesanlegg i nærområdet, gjør at Rådmannen ser det som lite hensiktsmessig å søke den foreslåtte løsningen. Det er også overhengende fare for presedens ved å tillate etablering av et slikt enkeltanlegg, ved at det ønskes etablert tilsvarende små enkeltanlegg i andre deler av kommunen. I «*Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*», fra 01.04.2011, defineres Levanger kommune som et pressområde, når det kommer til bygging innenfor 100-metersbeltet. Landskapstilpasning og hensyn er nevnt til å skal tillegges spesielt vekt i denne retningslinjen. Det er et landskapsøkologisk prinsipp at man søker løsninger med få store enn flere små inngrep. Lokale forhold kan derimot tilsi at det vil være mer hensiktsmessig å dele opp i flere små inngrep ved nærmere vurdering, eksempelvis når fellesanlegg begynner å nå en viss størrelse. I slike tilfeller søker man heller å legge opp til et nytt, større fellesanlegg, noe den skisserte løsningen ikke omfatter. Rådmannen ser i dette konkrete tilfellet ingen lokale forhold som tilsier at det skal gjøres unntak fra prinsippet om samling av inngrep.

Med bakgrunn i ovenfor nevnte anbefales område VS2, tatt ut av planen. Det anbefales videre at man før høring av planen, søker muligheter for utvidelse av eksisterende felles flytebryggeanlegg, merket FL 5 og FL 6 i gjeldende plan fra 2006.

#### Bebygd areal (BYA)

Opprinnelig regulering av Løvtangen legger opp til et tillatt bebygd areal på totalt

100m<sup>2</sup>, hvor hyttas maksimale grunnflate tillates å være 80m<sup>2</sup> og eventuelt uthus/anneks tillates å være 20 m<sup>2</sup>. Dette ønskes endret i planforslaget til henholdsvis en 90 m<sup>2</sup> på hytte og 30 m<sup>2</sup> på eventuelt uthus/anneks – til sammen 120 m<sup>2</sup> BYA. Endringen vil medføre større bebyggelse i området. Bestemmelsene vil være i tråd med bestemmelsene som er vedtatt for fritidsboliger, gjennom Kommuneplanens arealdel for Levanger kommune, datert 13.04.2011. Rådmannen har derfor ingen ytterligere kommentarer.

#### Ny bebyggelse

Det legges opp til en ny fritidsbolig innenfor 100-metersbeltet.

Denne tenkes plassert mellom Djupvikvegen og hytte nr. 35 og 36. Avstanden til strandsonen vil være mellom 50-60 meter.

Hyttetomten er sikret parkering i bestemmelsene.

Tatt i betraktning at hensynet til 100-metersbeltet allerede er brutt, gjennom den eksisterende fritidsbebyggelsen (hytte nr. 35 og 36), vurderer Rådmannen den skisserte fortettingen til å kunne aksepteres. Hytten blir liggende bak den eksisterende bebyggelsen. Den vil bli liggende på et høyere nivå, men lite indikerer at hytten i nevneverdig grad vil stikke seg ut i terrenget. Vurdering opp mot naturverdiene er gjort under eget tema.

#### Regulert tomtegrense

Kommunen anbefalte i oppstartsmøtet at man regulerer tomteinndeling på samtlige fritidsboliger i området. Dette har regulanten, som i dette tilfellet er grunneier av hovedeiendommen, ikke samtykket til.

Rådmannen presiserer at en regulert tomtegrense hadde vært hensiktsmessig, ved at man slipper å foreta reguleringsendringer dersom forutsetningene for at fradeling kan gjøres i fremtiden blir endret. Rådmannen merker seg for øvrig at det blir reguleres til en stor tomt, på ca. 2. daa, for hytte nr. 36, men har ingen vesentlige merknader som tilsier at dette ikke skal kunne tillates.

#### Byggehøyde

Tiltakshaver er blitt oppfordret til å endre bestemmelsene som går på tillatt byggehøyde.

Planforslaget legger opp til at man kan etablere fritidsbebyggelse med mønehøyde på 5,0 meter og gesimshøyde på 4,0 meter over bakken, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Denne bestemmelsen legger opp til at man ved bygging i skrått terreng, kan etablere bygg med uhensiktsmessig høy fasade. I praksis kan dette medføre at man kan bygge i 7-8 meter dersom terrengforholdene legger til rette for det.

Rådmannen anbefaler derfor bestemmelsen endres til å lyde slik:

*«§ 4.1 bokstav f; «Største tillatte mønehøyde er 5,0 m, og største tillatte gesimshøyde er 4,0 m. Mønehøyde og gesimshøyde måles i forhold til høyeste fasade over planert terreng. Høyden på grunnmur skal holdes så lav som mulig. Største tillatte mur- eller*

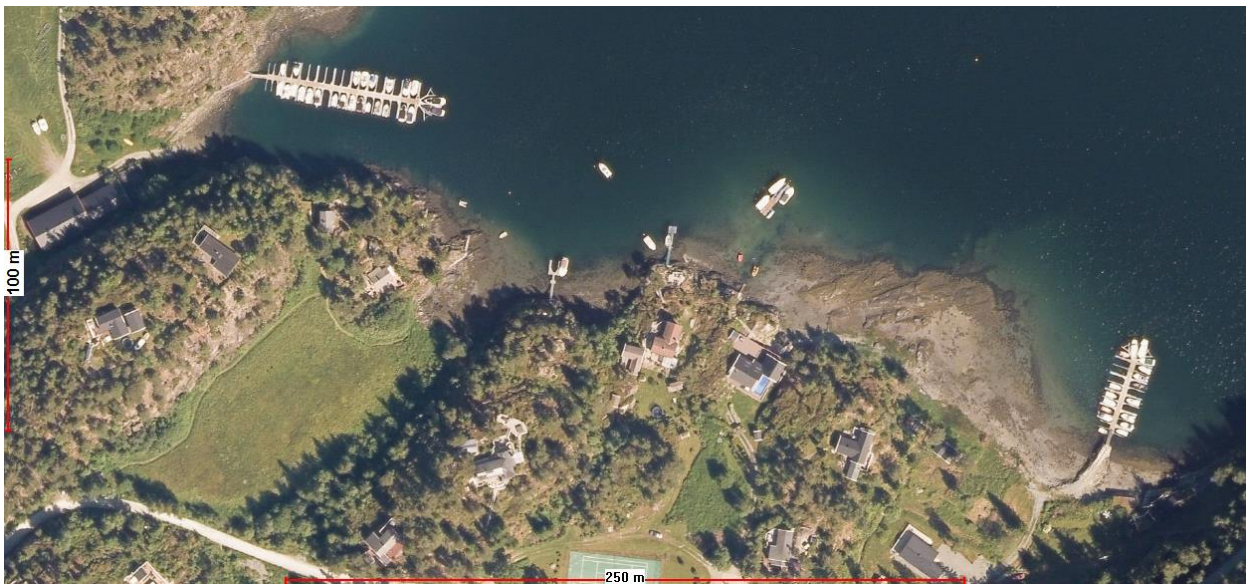
*pilarjøyde er 30 cm i plant terreng og 80 cm i hellende terreng».*

### Biladkomst

#### *Ny adkomst*

Det legges opp til en ny adkomstveg, frem til hytte nr. 10, via hytte 30 og 31 i gjeldende plankart. I ROS-analysen betegnes dette området som erosjonsutsatt. Det foreslått som avbøtende tiltak at man reduserer jordbearbeidingen ved etablering av vegen. Det er også sikret at man skal ta hensyn til dette i bestemmelsene.

Arealet som blir berørt av vegen er registrert som dyrkamark, med jordkvalitet klasse 1 – som er svært god jordkvalitet. Rådmannen er i utgangspunktet negativ til at slike jordareal bygges ned. Det er også et ønske fra sektormyndighetene at man søker løsninger som unngår båndlegging av dyrka mark.



Ortofoto over området viser at det allerede er oppbygd en sti ned til området, i kanten av jordarealet. Vegen tenkes lagt i denne traseen. Topografien tilsier at det ikke er mulig med en annen løsning, da det er berg på begge sider av arealet.

Vegen vil med den skisserte beliggenheten betjene alle tre hyttene som er planlagt i området (nr. 10, 30 og 31). Det er positivt at infrastrukturen samlokaliseres. Rådmannen merker seg at den blir lagt ned mot et strandområde, delvis regulert til felles naust. Vegen kan medføre bedre adkomst ned til dette området og på den måten fremme friluftformålet. Vegen vil imidlertid være privat og derfor mulig å stenge med bom. Den vil legge ytterligere press på et jordareal som er av vesentlig høy kvalitet, men som allerede vurderes som liten i forhold til verdi for utnytting, tatt i betraktning dagens driftsmetoder i landbruket.

Rådmannen har derfor ingen innvendinger mot at vegen kan tillates etablert.

### Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

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. Dette med bakgrunn i at det ikke er



kjennskap til / påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2015, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på GINT-basen til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

### **Konklusjon**

Med bakgrunn i ovenfor nevnte vurdering, samt endringer i plankartet og bestemmelsene, anbefales planforslaget lagt frem for høring og offentlig ettersyn.



## Levanger kommune

### Sakspapir

#### Detaljregulering Kvilstadvegen 2 - 1719/275/574

<b>Saksbehandler:</b> Håvard Kvernmo	<b>Arkivref:</b> 2015/177 - /
<b>E-post:</b> <a href="mailto:havard.kvernmo@innherred-samkommune.no">havard.kvernmo@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048512	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	10.02.2016	11/16
Levanger kommunestyre		

#### Rådmannens forslag til innstilling:

Levanger kommune egengodkjenner detaljregulering for Kvilstadvegen 2, datert 27.01.2016, med de endringene som er gjort etter høringsperioden. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12.

#### Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser
- 4 Illustrasjoner

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Geoteknisk rapport.
2. Tredjepartskontroll, geoteknisk rapport.
3. Uttalelser fra berørte parter.

#### Saksopplysninger:

##### Sammendrag.

Norconsult AS har fremmet forslag til detaljregulering på eiendommen gnr: 275 bnr: 574, ved Kvilstad gård. Planen er en fortetting av et sentrumsnært boligområde på Bruborg i Levanger. Planforslaget legger opp til en høy fortetting og omfatter 4 nye boenheter fordelt på 2 etasjer, inkludert sokkel. Planområdet utgjør 1,1 daa. Planforslaget inkluderer bl.a. formålene boligbebyggelse, lekeområde og avkjørsler. Forslaget forutsetter at eksisterende bebyggelse rives.

#### Høring

Planforslaget er lagt frem for høring og offentlig ettersyn i samsvar med PUK-sak nr. 65/15, i perioden 12.11.2015 – 04.01.2016. Den har i tillegg vært på en forenklet høring til statlige myndigheter i perioden 13.01.2016 - 03.02.2016. I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn har det innkommet uttalelser fra statlige myndigheter og berørte parter. Disse er gjengitt og kommentert i sammendraget nedenfor:

1. Bjørn Tore Røstad, grunneier gnr: 275 bnr: 628, i brev datert 03.01.2016  
Viser til sin tidligere uttalelse i saken, og understreker på vegne av seg selv, samt andre naboer i området, et ønske om enebolig fremfor flermannsbolig. Betviler Rådmannens tidligere vurdering, hvor det vises til at dagens regulering for eneboligbebyggelse legger opp til et like stort bygg som planforslaget, hvor grunnflaten er skissert til å være 220 m<sup>2</sup> pluss areal til garasje.

Protesterer mot avstanden mellom den kommende bygningsmassen og tomtegrensen til Fagerbakkvegen 14 og 16, da denne underskrider 4 meter. Viser i den forbindelse til byggets størrelse (20 meter bredt og en garasjevegg på 8 meter). Ønsker begrunnelse for hvorfor det blir gitt dispensasjon på inntil 1 meter fra tomtegrensa og 2 meter fra vei. Viser til garasjebygget som bryter med byggegrensen.

Ber om at byggets høyde og lengde vises i terrenget med merking.

Påpeker at det mangler grensemerker mellom den aktuelle tomten og Fagerbakkvegen 14 og 16. Antar at utbygger vil betale for oppmerking av tomtegrensene.

Viser til høydeforskjeller mellom tomtene og at utformingen av tilførselsvegen i tomtegrensen må anlegges slik at masser ikke raser ned på vegen eller at vegfyllingene ikke raser ned på tilgrensende eiendom.

Viser til at tilgrensende naboer vil beplante eiendomsgrensen langs vegen mot Kvilstadvegen 2.

Bemerket til at reguleringsplanen, i sammenheng med naboplanen «Kvilstad», samt andre nyetablerte boliger i området vil medføre en betydelig merbelastning på veinettet. Viser i den forbindelse til utbyggingen på Kvilstad/Vestgård (Kathrines Minde og Geitingsvollen), som ble stoppet pga. trafikale forhold. Ber om en begrunnelse for hvorfor denne utbyggingen blir stoppet pga. trafikale forhold, når fortettingsprosjekt i samme område blir anbefalt.

Viser til at man vil komme med innspill til planen når den legges ut til høring.

Avslutter med å vise til kommunens hovedregler for fortetting:

*«Ved fortetting gjelder bl.a. følgende hovedregler:*

- *Eстетisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster og bygninger. Samspillet mellom disse skal inngå i alle fortettingssaker.*
- *Miljøkvalitet skal tillegges vekt ved å sikre nye grønne områder for opphold og lek.*
- *Fysiske forhold skal søkes forbedret ved å prioritere miljørettede løsninger i forhold til bygging av gang-/ og sykkelveger og fortau samt søke etter gode trafikkløsninger.*
- *Videre skal fortettingen underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk».*

*Kommentar.*

Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse

Fortetting av området er vurdert som hensiktsmessig og i tråd med regionale og lokale målsetninger. Jfr. kommuneplanens arealdel for Levanger kommune og uttalelser fra

statlige myndigheter. Tiltaket vil medføre reduserte sol- og utsiktsforhold for den bakenforliggende bebyggelsen. Dette ble også gjort rede for ved førstegangs behandling. Administrasjonen oppfatter likevel at bestemmelsene åpner for en skånsom utbygging, gjennom at store deler av bygningsmassen er forsøkt plassert lavt - inn i terrenget. Dette er også trukket frem som positive grep i innkomne uttalelser fra høringsperioden.

### Estetikk

Kvilstad er et meget tradisjonelt område når det kommer til byggestil, gjennom at majoriteten av bebyggelsen er utformet med saltak. Dette med bakgrunn i at mye av bebyggelsen ble etablert i perioden mellom 1950 og frem til årtusenskiftet. I senere tid har det derimot blitt oppført enkeltstående boliger i moderne byggestil også her, deriblant med flatt tak, med tilfeldig plassering rundt om i området. Området i og rundt Kvilstad oppfattes derfor som under utvikling, og man opplever området til å være i starten av en overgangsfase mellom tradisjonell og moderne utforming. Det er også nærliggende å tro at det vil komme flere fortettingsprosjekt i slike sentrumsnære områder i fremtiden, hvor mer moderne byggestiler antas å bli foretrukket. Hvorvidt dette på sikt vil innebefatte saltak, flate tak eller pulttak er vanskelig å forutsi, men mye tyder på at flate tak og pulttak blir foretrukket i større grad. Som følge av denne reguleringen, samt fortettingsprosjektet for Kvilstad - som også tenkes utført i moderne byggestil, vil man kunne oppleve en tydeligere blanding av byggestilene. I denne planen legges det opp til sal- og pulttak. Administrasjonen vurderer at området allerede er åpnet for bygging med ulike takformer, gjennom den eksisterende bebyggelsen i nærområdet. Helheten vurderes dermed som allerede brutt. Administrasjonen vurderer videre at planforslaget vil være med på å forsterke blandingseffekten mellom taktypene, uten at det nødvendigvis vil være til sjenanse for området i sin en helhet. Videre ligger eiendommen i overgangsskillet mellom den etablerte eneboligbebyggelsen og rekkehusbebyggelsen i området. Administrasjonen har med bakgrunn i byggets utforming og plassering i forhold til eksisterende bebyggelse, vurdert at planforslaget legger opp til en helhetlig fortetting av området.

### Byggegrenser

Hovedbygget vil ikke bryte med den ordinære 4-metersgrensen. Garasjebyggene er vist med veiledende plassering med beliggenhet over 4 meter fra eiendommene gnr: 275 bnr: 628 (Fagerbakkvegen 14) og gnr: 275 bnr: 694 (Fagerbakkvegen 16). Dette betyr at bygget kan plasseres på en annen måte. Bestemmelsene åpner for at det kan tillates etablert garasjebygg inntil 1 meter fra tomtegrensen og 2 meter fra veg. Dette unntaket vil imidlertid ikke medføre at bebyggelsen kommer inntil 1 meter fra tomtegrensen for Fagerbakkvegen 14 og 16. Det vises til vegformålet som vil bli liggende mellom boligformålet og tomtegrensen. Vegformålet utgjør en bredde på 3,5 meter og forhindrer på den måten etablering av bygningsmasse nærmere. Man vil imidlertid oppleve at garasjebygg kan plasseres inntil 1 meter fra gnr: 275 bnr: 620 (Kvilstadvegen 4). Garasjebygget vil bli liggende på skrå, ovenfor denne eiendommen og vil etter all sannsynlighet ikke medføre betydelig reduksjon i sol- og utsiktsforhold. Garasjens plassering vil også med fordel kunne justeres for å utnytte tomten på best mulig måte. Dette tatt i betraktning, samt at det i tillegg ikke er kommet inn merknader fra tilgrensende nabo på 275/620, gjør at administrasjonen ut i fra helhetlig hensyn, ikke har vesentlige motsetninger til at man i dette tilfellet kan tillate bygging så nært tomtegrensen.

### Beplanting

Det vil være en forutsetning for at nabogrensen vil kunne beplantes. Beplantningen som tenkes gjort på naboeiendommen skal ikke medføre reduserte siktforhold i avkjørselen inn til planområdet. For å sikre dette er det regulert inn siktelinjer i avkjørslene som forbyr vegetasjon over 0,5 meter i vegkryss i planområdet, innenfor siktelinjene. Disse vil berøre naboeiendommen.

### Miljøkvalitet

Dette er vurdert som tilstrekkelig ved førstegangs behandling.

### Trafikk

Det er i forbindelse med reguleringsplan for Kvilstad, lagt inn bestemmelser som sikrer sammenhengende fortau i området frem til Sørvegen. I tillegg foreligger det konkrete planer om å etablere fortausløsning langs Sørvegen, fra Jamtvegen til Alosavegen. Administrasjonen har vurdert utbyggingen opp mot prosjektet i Geitingsvollen/Kathrines Minde ved tidligere behandling. Det er funnet forsvarlig å fortette Kvilstadorrådet før man tillater ny utbygging av «nye» områder som Kathrines Minde og Geitingsvollen, når man ruster opp gangforbindelsen i området rundt Kvilstad.

2. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 19.01.2016  
Ingen merknader til landbrukshensynet.

Viser til planbestemmelsen § 2-4: *«For boliger og felles uteoppholdsarealer skal støynivå innendørs og utendørs ikke overskride Miljøverndepartementets retningslinjer»*. Denne er lite konkret og viser til en hel retningslinje som kan tolkes. Som et minimum bør det omformuleres til *«For boliger og felles uteoppholdsarealer skal støynivå innendørs og utendørs ikke overskride grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012»*.

Viser for øvrig til at det er gjennomført geoteknisk undersøkelse og ROS-analyse for planområdet.

**Vilkår for egengodkjenning:** Ingen.

### *Kommentar.*

Bestemmelsene er revidert iht. merknaden, i samråd med regulanten. § 2.4 lyder nå slik: *«For boliger og felles uteoppholdsarealer skal støynivå innendørs og utendørs ikke overskride grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012»*.

3. Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 19.01.2016  
Planområdet ligger mellom eksisterende eneboliger i Fagerbakkvegen og leilighetsbygg i Kvilstadvegen. Detaljreguleringen legger til rette for en fortetting av området. Ved varsel om oppstart påpekte vi at ulemper for berørte naboer vil kunne reduseres ved en bevisst holdning til bebyggelsens plassering i terrenget. Reguleringsbestemmelsene oppgir kotehøyder for møne og for OK (overkant) gulv sokkeletasje. Det er også positivt at det blir stilt krav til situasjonsplan ved søknad om tiltak, en plan som skal angi kotehøyder for ferdig terreng, terrengprofiler og bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

Viser til tidligere uttalelse i saken, datert 09.12.2015, med rapport fra arkeologisk registrering. I dette brevet konkluderte vi med at det ikke var påvist nye automatisk freda kulturminner. Fylkeskommunen har derfor ikke ytterligere merknader i saken.

*Kommentar.*

Uttalelsen tas til orientering.

4. NTE, datert 27.01.2016

Viser generelt til at det som følge av nye bygg eller ombygging/påbygging av eksisterende bygg, må påregnes avsatt areal til nye nettstasjoner innen planområdene. Nettstasjonene kan enten komme i tillegg til eksisterende nettstasjoner, eller som erstatning for eksisterende nettstasjoner. NTE ber om at det tidlig i plan/prosjekteringsfasen avklares med nettselskapet om det er nødvendig å etablere ny nettstasjon for aktuelt område og at det synliggjøres i kartet eller beskrives i planbeskrivelsen.

NTE bekrefter at det vil være kapasitet til å forsyne området med strøm fra eksisterende nettstasjon.

*Kommentar.*

Tas til orientering.

5. Statens vegvesen, datert 27.01.2016

Viser til at det i forbindelse med plan for området skal anlegges fortau langs kommunevegen som del av rekkefølgebestemmelser.

Anbefaler innlegging av siktrekanter i selve plankartet slik at siktforholdene blir ivaretatt.

*Kommentar.*

Det er lagt inn siktelinjer i plankartet i samråd med regulanten.

6. NVE, datert 29.01.2016

Viser til skredfarevurdering for området, med tredjepartskontroll. Konkluderer med at skredfaren er tilstrekkelig vurdert og dokumentert i saken. Området er ikke utsatt for skredfare.

*Kommentar.*

Tas til orientering.

**Endringer etter høring.**

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

Plankart.

Siktelinjer er lagt inn i plankartet ved de planlagte avkjørslene inn til området.

Bestemmelser.

Det er lagt inn bestemmelser som utdyper bruken av siktelinjene.

Bestemmelser om tillatte støyverdier er konkretisert i henhold til Fylkesmannens merknad.

**Vurdering:**

Det er mottatt uttalelse fra i alt 6 parter i løpet av to høringsrunder. Den forenklede høringen ble kun sendt til offentlige myndigheter. Innspill fra offentlige myndigheter er ivarettatt. Private innspill er stort sett besvart i eget kommentarfelt. Ønske om videreføring av eneboligformålet er ikke tatt til følge, med bakgrunn de vurderingene som er gjort i saksframlegget og ved førstegangs behandling i Plan- og utviklingskomiteen.

Rådmannen tilrår at vedlagt planforslag vedtas.