



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Levanger
Møtested: Formannskapssalen, Levanger rådhus
Dato: 09.03.2016
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 eller tlf. på 74 05 27 16

Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr	Innhold
PS 12/16	Referatsaker - PUK Levanger
PS 13/16	Valg til godkjenning/underskriving av protokoll
PS 14/16	Søknad om restaurering/oppbygging av forfalt naust - 1719/268/1 Storborg nedre - John Bye
PS 15/16	Søknad om riving av eldre naust og bygging av nytt naust - 1719/162/1 Gevik - Anita og Frode Pettersen
PS 16/16	Områdeplan/reguleringsplan for Holåsen vest
PS 17/16	Detaljregulering Nossumhyllan felt D2 - del av 1719/18/74
PS 18/16	Cittaslowråd - oppnevning av medlemmer 2016-2017

Orienteringer:

- Fylkets trafikksikkerhetsutvalg v/leder Edvard Øfsti
- Kommunedelplan for E6 Åsen-Mære – arbeidet, prosess og sentrale utfordringer i planarbeidet v/Statens vegvesen
- Reguleringsplan adkomst Geitingsvollen v/enhetsleder Kommunalteknikk Øyvind Nybakken

Levanger, den. 3. februar 2016

sign.

Eva Høyem Andersen
nestleder

OBS!!!!

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

PS 12/16 Referatsaker - PUK Levanger

RS 99/16	Godkjent - Søknad om bruksendring av bolig - leilighet i sokkel - 1719/275/817 - Elisabeth Lello Talseth og Arne Talseth
RS 100/16	Godkjent - 2016/433 - Søknad om oppføring av garasje, carport, terrasse og bod - 1719/275/565 og 1719/275/522 Fabritiusvn 2 og 4 - Ragnar Hofnes
RS 101/16	Søknad om endring av ansvarsretter for oppføring av bolighus og garasje - 1719/73/38 Brasethvegen 5 - Marit Beathe og Jon Andre Fossum - godkjent.
RS 102/16	Søknad om endring av ansvarsretter for oppføring av bolighus m/to boenheter - 1719/271/1 Søgstad - Søgstad Gård AS - godkjent.
RS 103/16	Godkjent - Søknad om oppsetting av skilt - 1719/315/1/98 Høgskolevegen 1
RS 104/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/315/146 Levanger Stadion - Levanger kommune - Tomt for klubbhus - Godkjent
RS 105/16	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for oppføring av bolighus og garasje - 1719/16/125 Vårtunvegen 12
RS 106/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/229/7 Saltbuvik - Bård Olav Leangen - Innløsning av festetomt eksisterende hytte 1719/229/7/13 - Godkjent
RS 107/16	Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/315/1/70 Markvegen 28 - Marit Jørpeland - godkjent.
RS 108/16	Klagebehandling av vedtak med saksnummer 697/15 om godkjenning av riving av eksisterende hytte og oppføring av ny hytte - 1719/232/64
RS 109/16	Søknad om oppsetting av skilt - 1719/315/1/98 Høgskolevegen 1
RS 110/16	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for tilbygg og ombygging av kommandantboligen - 1719/156/17 Falstadvegen 51
RS 111/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/232/1 Lo - Lornts A Hovdal - Innløsning av festetomt for eksisterende hytte 1719/232/1/16 - Godkjent
RS 112/16	Søknad om rammetillatelse for oppføring av bolighus og garasje - 1719/276/69 Geitevegen 3 - Delvis godkjent
RS 113/16	1719/288/47 - Søknad om endring av ansvarsrett - Laila Indal og Ståle Sivertsen - Enebolig - Kvennhusvegen 3 - godkjent.
RS 114/16	Godkjent - Søknad om fasadeendring av bolighus - 1719/18/69 Nordmarka 2
RS 115/16	Godkjent - Søknad om etablering av tømmerlunningsplass - 1719/299/4 Kolberg Søndre - Eilif Due
RS 116/16	Godkjent - Søknad om endring av tillatelse til oppføring av garasje - 1719/6/91 Nylandet 6
RS 117/16	Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1719/233/32 Bergsvegen 28
RS 118/16	Søknad om rammetillatelse for bruksendring av deler av eldre driftsbygning til overnatting - 1719/303/10 Munkebyvegen 249

RS 119/16	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse av oppføring av kombinasjonsbygg med helikopterplattform - 1719/314/433 Kirkegata 2 - Levanger kommune
RS 120/16	Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/275/159 Ringvegen 34 - Bjørn Venseth - godkjent.
RS 121/16	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for etablering av restaurant - 1719/315/250 Kirkegata 48, 3.etg
RS 122/16	Søknad om tilbygg/påbygg/ombygging av bolighus - endring av ansvarsretter - 1719/315/348 Markvegen 30 - Bjørn Ivar Leira - godkjent.
RS 123/16	Søknad om oppføring av tilbygg til bolig - 1719/13/55 Sørkleiva 2 - Ola Aune - Godkjent
RS 124/16	Innvilget - Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål - 1719/315/239 Kirkegata 26
RS 125/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/315/1 - Eilif Due - Innløsning av festetomt - 1719/315/1/21 Markvegen 20 - Godkjent
RS 126/16	Godkjent - Søknad om brannteknisk gjenoppbygging av brannskiller i bolighus - 1719/315/156 Sjøgata 42 B
RS 127/16	Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/275/120 Ringvegen 30 - Reidar Ersdal - godkjent.
RS 128/16	Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/275/230 Ringvegen 20 - Andreas Nilsen - godkjent.
RS 129/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/315/1 - Eilif Due - Innløsning av festetomt - 1719/315/1/15 Markvegen 24 - Godkjent
RS 130/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/335/1 Kjølsvik - Anne Kristin Kjølsvik - Tilleggsareal til boligeiendommen 1719/335/3 Sørhelle - Godkjent
RS 131/16	Søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeider - 1719/315/114 Sjøgata 33 - Levabygg AS - Godkjent
RS 132/16	Vedtak - Etablering av punktfeste - 1719/99/1 - Skogn Bygdealmening - Naust nr. 3 - Godkjent
RS 133/16	omgjøring av vedtak - Søknad om oppføring av bolighus og garasje - 1719/276/69 Geitevegen 3 - Hanne Sorger og Øystein Olsen - Godkjent
RS 134/16	Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/16/40 Julsborg 12 - Ole Jakob Pedersen - godkjent.
RS 135/16	Tillatelse til seksjonering - 1719/315/47 Håkon den godes gate 10 - Coop Inn-Trøndelag SA
RS 136/16	Vedtak - Deling av eiendommen - 1719/315/114 Sjøgata 33 og 1719/315/354- Levanger kommune - Tilleggsareal - Parkering, fortau og leilighetsbygg - Godkjent
RS 137/16	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for etablering av utstilling/minnesteid og innhegning mot veg - 1719/157/94 Falstadsenteret

RS 138/16	Søknad om fradeling av tomter og tilleggsareal fra eiendommen 1719/18/8 Storsveet - Oddvar Sneve - delvis godkjent.
RS 139/16	Godkjent - Søknad om innglassering av del av eksisterende terrasse - 1719/2/153 Jacob Schives v 17 - Jens Fredrik Bremseth
RS 140/16	Godkjent - Søknad om tilbygg til fritidsbolig - 1719/228/28 Frostavegen 518

PS 13/16 Valg til godkjenning/underskriving av protokoll



Levanger kommune
Sakspapir

Søknad om restaurering/oppbygging av forfalt naust - 1719/268/1 Storborg nedre - John Bye

Saksbehandler: Torbjørn Sirum	Arkivref: 2014/9117 - /1719/268/1
E-post: tsi@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048555	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	09.03.2016	14/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19- 2 (Dispensasjon) innvilges John Bye dispensasjon fra LNFR- formålet i kommuneplanen og 100 meters beltet langs sjø for restaurering/ oppbygging av forfalt naust som omsøkt. Bakgrunn for vedtaket er gitt i dette saksfremlegget.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20 – 4 (søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett) og vedtatte delegasjonsbestemmelser godkjennes søknad om restaurering og oppbygging av forfalt naust på eiendommen Storborg nedre, gnr. 268 bnr. 1, underfølgende forutsetninger:

Tiltaket må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Plan- og bygningsloven

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for restaurering/ oppbygging av gårdens gamle forfalte naust.

Saksopplysninger:

Det søkes om restaurering/ oppbygging av gårdens gamle forfalte naust på eiendommen Storborg nedre, gnr. 268 bnr. 1, Levanger. Nytt naust ønskes oppført på tilnærmet samme plass som det gamle naustet. Naustet vil komme ca. 15 meter fra strandlinja. Det nye naustet er planlagt med bebygd areal 30 m², mønehøyde 4,5 meter, lengde 6 m og bredde 5 m.

I følge kommuneplanen til Levanger kommune (vedtatt av Levanger kommunestyre i møte 31.3.2011) er området hvor naustet ønskes oppført et LNFR- område, nåværende.

Det søkes om dispensasjon fra LNFR- formålet i kommuneplanen og fra § 1-8 i plan- og bygningsloven (forbud mot tiltak mv. i 100 meters beltet langs sjø og vassdrag).

Tiltakshaver har i brev datert 18.12.2014 begrunnet dispensasjonssøknaden som følger:

«Jeg søker herved om dispensasjon for å få gjenreise/ reoppføre gårdsnaust for Storborg nedre, på egen eiendom i Djupvika (Skånes). Naustet er registrert på o-kart, se vedlegg nr. Q4.

Det opprinnelige gårdsnaustet sto intakt til orkanen nyttårsnatta 1992/93 og senere uvær i 1995 ødela bygningen. Skadene var så store at det ikke var noen mening i å restaurere. Området ble etter en tid ryddet, da min far, Søren O. Bye, planla å sette opp nytt, disse planene kom den gang dessverre ikke lengre enn til å skifte ut/ forsterke de opprinnelige fundamentene. Det vises til vedlagte bilder, vedlegg nr. Q4.

Gjenreising av naustet er spesielt ønskelig da dette er en del av gårdens historie, den tid gårdsfiske var en viktig matfaktor. Planlagt bruk er båtnaust for fritidsfiske og tilliggende aktiviteter.

Naustet er ønsket gjenreist på samme sted og med samme areal som det opprinnelige, men det kan være aktuelt å flytte det noe (2 - 3 meter) for å begrense/unngå terrengmessige inngrep og også oppnå noe avstand fra en bekk med sterkt varierende vannføring.

Det gjenreiste naustet vil ikke være til hinder for andre brukere av fjæra/området eller friluftsjnteresser. Dette området er for øvrig den eneste plassen gården har mulighet for naust på egen grunn. Det vises for øvrig til søknaden og vedlegg.»

I brev datert 16.1.2015 ble søknaden om dispensasjon sendt til høring/ behandling etter annet lovverk til Fylkesmannen i Nord- Trøndelag, Nord- Trøndelag fylkeskommune, Sametinget og Innherred samkommune, enhet for samfunnsutvikling v/ landbruk.

Fylkesmannen i Nord- Trøndelag har i brev datert 27.1.2015 svart bl.a. følgende:

«Landbruksavdelingen:

Landbruksavdelingen kan ikke se at regionale og nasjonale landbruksinteresser berøres og vi har på denne bakgrunn ingen merknader til søknaden.

Miljøvernavdelingen:

Miljøvernavdelingen har benyttet seg av tilgjengelig kart, flyfoto(ortofoto), skråfoto, naturbase og artskart ved vurdering av saken.

I Naturbasen ligger tiltaket innenfor to registrerte naturtyper, begge verdsatt som viktige (Bverdi); 'tangvoll' og 'israndavsetning'. Behandlingen av dispensasjonssøknaden må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området og verdier for biologisk mangfold. Det skal framgå i saksbehandlingen at prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 - 12 er vurdert.

Vi viser til retningslinjer for plan- og dispensasjonspraksisen i strandsonen i statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen (SPR), fastsatt 25.3.2011. I SPR er Levanger kommune kategorisert som en kommune med stort press på arealene i strandsonen hvor hovedregelen er at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt av hensyn til miljøkvalitetene.

Det omsøkte naustet ligger i et område med noen flere naust/fritidsboliger relativt spredt beliggende langs sjøen, men for øvrig relativt uberørt. Området ligger nært Levanger sentrum, og har kvaliteter som friluftsområde.

I Regional plan for arealbruk for Nord- Trøndelag (vedtatt 25.4.2013) påpekes det at etablering av naust kan føre til privatisering av strandsonen og at utbygging bør skje i form av fellesanlegg som i minst mulig grad beslaglegger urørt og attraktiv strandsone. Videre: « Primærfunksjonen for et naust skal være oppbevaring av båt og båtutstyr i en bygning med enkel konstruksjon og en utforming og terrengplassering som medfører minimale inngrep. Ved søknader om etablering av naust bør det vurderes alternative løsninger i form av landbasert lagring.»

Miljøvernavdelingen vil ut fra områdets relativt uberørt preg, verdi som friluftsområde pga. nærhet til Levanger sentrum samt registrerte miljøkvaliteter, tilrå kommunen å avslå søknaden om dispensasjon.

Kommunalavdelingen – samfunnssikkerhet og beredskap:

Vi minner om at det må tas hensyn til eventuell risiko som kan oppstå som følge av tiltaket jf. Plan- og bygningslovens § 19- 2(3) og § 4- 3. Vi minner om hensynet til havnivåstigning og stormflo ved plassering av bygg nær sjøen.»

Nord- Trøndelag fylkeskommune har i brev datert 23.1.2015 skrevet følgende:

«Plan- og friluftslivsforhold:

Vi har ikke regionale merknader til søknaden.

Kulturminner:

I brev til kommunene datert 31.3.2009 og 17.2.2012, orienterte vi om hvilke saker vi prioriterer å gi uttalelse til:

- *tiltak som kommer nærmere enn 100 meter fra registrerte automatisk freda kulturminner*
- *vesentlige endringer og rivning på bygninger og anlegg eldre enn 1850, jfr kml § 25.*

Vi forutsetter at kommunen har avklart om noen av disse punktene gjelder for denne saken, og vi prioriterer derfor ikke å undersøke denne saken nærmere. Vi viser videre til at synlige automatisk fredete kulturminner og bygninger eldre enn 1900 er systematisk registrert. Disse registreringene finnes i <http://askeladden.ra.no> og www.gint.no. Vi har ingen ytterligere merknader til saken, jf. Kulturminneloven § 9.

Denne uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner og heller ikke tiltak og kulturminner i sjø. For slike saker bes det ta kontakt med hhv Sametinget og NTNU/Vitenskapsmuseet.

Kulturminner som oppdages under arbeidet skal meldes til kulturmyndigheten, og tiltakshaver skal stanse arbeidet, jf. Kulturminneloven § 8.2.

Kontaktperson kulturminner i NT fylkeskommune, Inger Marie Kimo, tel 74 11 36 00.

Sametinget har i brev datert 23.1.2015 avgitt følgende uttalelse:

«Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til dispensasjonssøknaden.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (Sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminner, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. Kml §§ 3 og 6.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nord- Trøndelag fylkeskommune.»

Innherred samkommune, enhet for samfunnsutvikling v/ landbruk har i brev datert 8.9.2015 uttalt at de har *ingen merknad til omsøkt tiltak iht. jordlovens bestemmelser.*

Vurdering:

Søknaden om restaurering /oppbygging av forfalt naust på eiendommen Storborg nedre, gnr. 268 bnr. 1 betinger at det gis dispensasjon fra LNFR- formålet i kommuneplanen for Levanger kommune og 100 meters beltet langs sjø.

I henhold til kapittel 19 i plan- og bygningsloven kreves grunnlagt søknad fra tiltakshaver. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovers bestemmelser om planer og forbudet i § 1 – 8 (100 meters beltet i strandsonen) når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Vanlige regler for myndighetsmisbruk, herunder kravet om likebehandling gjelder. Kommunen kan ikke forskjellsbehandle saker hvor relevante forhold er like og det har ikke skjedd endringer i rettstilstanden eller en generell endring av praksis. En

dispensasjon kan gi grunnlag for presedens, og man bør også på bakgrunn av dett være restrikt med å dispensere.

Søknaden om dispensasjon har vært sendt til uttalelse til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag fylkeskommune, Sametinget og Innherred samkommune ved enhet for samfunnsutvikling v/ landbruk. Av høringsinstansene er det bare Fylkesmannen i Nord-Trøndelag som har noen merknader til dispensasjonssøknaden.

Merknadene fra Fylkesmannen er bl.a. at omsøkte tiltak ligger i følge Naturbasen innenfor to registrerte naturtyper, begge verdsatt som viktige (Bverdi); «tangvoll» og «israndavsetning». Behandlingen av dispensasjonssøknaden må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området og verdier for biologisk mangfold. Det må framgå av saksbehandlingen at prinsippene i naturmangfoldlovens § 8 – 12 er vurdert.

Tangvoll finnes i øverste del av havstranda på steder hvor havet jevnlig skyller opp næringsrikt organisk materiale (for eksempel tang). Fordi havet tilfører mer næring enn det vasker bort, er tangvoller et næringsrikt levested. Registrerte tangvoll i dette området strekker seg fra Djupvika og til nesten av spissen på Kaustangen, er ca. 1 km lang.

Israndavsetninger er løsmasser avsatt ved randen av en isbre. Avsetningene kan enten være glasiale, avsatt av selve isbreen, eller glasifluviale, avsatt av smeltevann nær breen. Glasiale israndavsetninger er vanligvis endemorener, mens smeltevannet danner isranddeltaer der brefronten der brefronten ender i havet eller i en innsjø. Forutsetningen for å få dannet større israndavsetninger er at brefronten står på samme sted over en viss tid. Dette skjer typisk der breen støter mot en bergterskel. Registrerte israndavsetning strekker seg fra Djupvika og rundt Kaustangen inn i Kausbukta, er ca. 1,5 km lang.

Omsøkte plassering av nytt naust ligger helt i kanten av tangvoll og israndavsetningen og plasseringen av naustet vurderes ikke komme i vesentlig konflikt med disse.

Når det gjelder kulturminner i området, ligger nærmeste registrerte kulturminne ca. 400 meter unna omsøkte tiltak.

I bestemmelsene til kommuneplanen er det gitt generelle regler for utforming av naust.

Disse er som følger:

«Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader.

For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20 m² med maksimal bredde 3,5 m regnet til utvendig kledning. Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.»

Omsøkte naust er i tråd med disse bestemmelsene.

Det som taler for dispensasjon er følgende:

Området var tidligere bebygd med naust, hvor restene av det gamle naustet skal fjernes og nytt søkes oppført på ca. samme plass.

Eiendommen Storborg nedre er et gårdsbruk på ca. 450 dekar og hvor skogarealet tilhørende gården ligger fra toppen av Børsåsen og ned til Djupvika. Eiendommen eier ca. 290 meter av strandlinja mot sjøen og er eneste mulig område å bygge naust på egen grunn.

Viktig del av gårdens historie.

Det som taler imot dispensasjon er følgende:

Positivt vedtak kan gi presedens.

Bygging av nytt naust medfører økt privatisering av området.

Området har verdi som friluftsområde pga. nærhet til Levanger sentrum samt registrerte miljøkvaliteter.

Rådmannen har etter nøye vurderinger av alle momenter i saken kommet fram til å anbefale at det gis dispensasjon fra LNFR- formålet i kommuneplanen for Levanger kommune og 100 meters beltet langs sjø for restaurering/ oppbygging av forfalt naust på eiendommen Storborg nedre, gnr. 268 bnr. 1, Levanger, som omsøkt. Det er innsendt grunnlagt søknad om dispensasjon fra tiltakshaver.

Rådmannen har også vurdert hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formåls bestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er videre vurdert at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet vurderes av kommunen i dette tilfelle til å være av positiv art.



Levanger kommune
Sakspapir

Søknad om riving av eldre naust og bygging av nytt naust - 1719/162/1 Gevik - Anita og Frode Pettersen

Saksbehandler: Torbjørn Sirum	Arkivref: 2015/7773 - /1719/162/1
E-post: tsi@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048555	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	09.03.2016	15/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19- 2 (Dispensasjon) innvilges Anita og Frode Pettersen dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om plankravet i pkt. 1.1.1. i kommuneplan og fra 100 meters beltet langs sjø for riving av eldre naust og bygging av nytt naust som omsøkt. Bakgrunn for dispensasjon er gitt i dette saksfremlegget.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20- 4 (søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett) og vedtatte delegasjonsbestemmelser godkjennes søknad om riving av eldre naust og bygging av nytt naust på eiendommen Gevik, gnr. 162 bnr. 1 under følgende forutsetninger:

Tiltaket må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Plan- og bygningsloven.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for riving av eldre naust og bygging av nytt naust, mottatt 19.11.2015.

Saksopplysninger:

Det søkes om riving av eldre naust og oppføring av nytt naust på eiendommen Gevik, gnr. 162 bnr. 1, Ekne. Nytt naust planlegges oppført på tilnærmet samme plass som det gamle. Naustet vil komme ca. 15 meter fra strandlinja. Det nye naustet er planlagt med bebygd areal 30 m², maks. mønehøyde 4,5 meter, lengde 6 m og bredde 5 m.

I følge kommuneplanen til Levanger kommune (vedtatt av Levanger kommunestyre i møte 31.3.2011) er området hvor naustet ønskes oppført regulert til område for fritidsbebyggelse, framtidig. Området er i kommuneplanen kalt F 10 – 1719/162/1 m.fl.

I bestemmelsene til planen står følgende i pkt. 1.1.1:

«Tillatelse til tiltak etter § 1 -6 (Pbl. 2008) innenfor områder for bebyggelses og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og forsvaret (§ 11 -7, nr. 1, 2, 3 og 4) kan ikke gjøres før området inngår i reguleringsplan.»

Videre står i pkt. 2.1:

Unntak fra plankrav (§ 11 -10, nr. 1)

«Følgende tiltak kan unntas fra plankravet dersom de er i samsvar med arealformålene og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

Mindre tilbygg og påbygg som utgjør maksimalt 25 % av eksisterende bygg eller ombygging av eksisterendebebyggelses, samt utvidelse av tidligere godkjent bebyggelse på eksisterende bolig- og hytteeiendommer innenfor bestemmelsene pkt. 1.5, unntatt eksisterende fritidsbebyggelse innenfor 100 meters beltet langs sjø.»

Planlagte riving av eksisterende naust og oppføring av nytt naust kommer ikke inn under unntaksbestemmelsene (pkt. 2.1) og det søkes om dispensasjon fra plankravet i pkt. 1.1.1 og fra 100 meters beltet langs sjø.

Tiltakshaver har i brev datert 17.11.2015 skrevet bl.a. følgende som begrunnelse for at dispensasjon bør gis:

«Planlagte naust kommer ikke inn under unntaksbestemmelsene og det søkes om dispensasjon fra plankravet i pkt. 1.1.1 og fra 100 metersbeltet langs sjø. Det synes lite hensiktsmessig å lage en reguleringsplan for oppføring av kun et nytt naust på samme sted som eksisterende naust. Naustet vil ikke være til hinder for andre brukere av fjæra/ området eller fritidsinteresser. Planlagt bruk er båtnaust for fritidsfiske og søker er født og oppvokst i dette området.»

Nabovarsel er sendt til berørte naboeiendommer. Det har ikke kommet merknader til utsendt nabovarsel.

I brev datert 24.11.2015 ble søknaden om dispensasjon sendt til høring/ behandling etter annet lovverk til Fylkesmannen i Nord- Trøndelag, Nord- Trøndelag fylkeskommune og Innherred samkommune, enhet for samfunnsutvikling v/ landbruk.

Fylkesmannen i Nord- Trøndelag har i brev datert 10.12.2015 svart bl.a. følgende:

*«Landbruksavdelingen:
Landbruksavdelingen har ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser ingen merknader til søknaden.*

*Miljøvernavdelingen:
Det er i naturbase eller artsdatakart ikke funnet registreringer av biologisk mangfoldverdier av nasjonal eller regional verdi. Vi minner om at kommunen selv har ansvar for å ta lokale miljøhensyn og vurdere saken etter prinsippene i naturmangfoldloven.*

Levanger kommune er kategorisert som en kommune med stort press på arealene i strandsonen hvor hovedregelen er at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt av hensyn til miljøkvalitetene.

Miljøvernavdelingen viser til føringer i Regional plan for arealbruk vedtatt i fylkestinget 25.4.2013: «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. Primærfunksjonen for et naust skal være oppbevaring av båt og båtutstyr i en bygning med enkel konstruksjon og en utforming og terrengplassering som medfører minimale inngrep.»

Området omsøkte naust er plassert i, er regulert til framtidig fritidsbebyggelse, noe som indikerer verdien av området i fritidssammenheng og som med stor sannsynlighet vil medføre behov for tilrettelagte anlegg for bruk av fritidsbåter. Med bakgrunn i dette, vil vi tilråde kommunen å vurdere muligheten for fellesanlegg i området i stedet for oppføring av private enkeltnaust.

Omsøkte naust vil ikke medføre ny arealbruk, da det skal erstatte et eksisterende naust og plasseres omtrent på samme sted. Eksisterende naust ser ut fra kart i Gisline til å være på ca. 20 kvm. I følge vedlagte tegninger vil det nye naustet bli på 30 kvm og med høyde på 4,5 m, dvs. ca. 50 % større enn eksisterende naust. For å unngå ytterligere privatisering av området, vil vi fraråde kommunen å innvilge dispensasjon for oppføring av et naust på 30 kvm.

*Kommunalavdelingen - samfunnssikkerhet og beredskap:
Vi har ingen merknader til søknaden.»*

Nord- Trøndelag fylkeskommune har i brev datert 8.12.2015 skrevet følgende:

*«Plan- og friluftslivsforhold:
Vi har ikke regionale merknader til søknaden.*

Kulturminner:

I brev til kommunene datert 31.3.2009 og 17.2.2012, orienterte vi om hvilke saker vi prioriterer å gi uttalelse til:

- *tiltak som kommer nærmere enn 100 meter fra registrerte automatisk freda kulturminner.*
- *vesentlige endringer og rivning på bygninger og anlegg eldre enn 1850, jfr kml § 25.*

Vi forutsetter at kommunen har avklart om noen av disse punktene gjelder for denne saken, og vi prioriterer derfor ikke å undersøke denne saken nærmere. Vi viser videre til at synlige automatisk fredete kulturminner og bygninger eldre enn 1900 er systematisk registrert. Disse registreringene finnes i <http://askeladden.ra.no> og www.gint.no. Vi har ingen ytterligere merknader til saken, jf. Kulturminneloven § 9.

Denne uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner og heller ikke tiltak og kulturminner i sjø. For slike saker bes det ta kontakt med hhv Sametinget og NTNU/Vitenskapsmuseet.

Kulturminner som oppdages under arbeidet skal meldes kulturminnemyndigheten, og tiltakshaver skal stanse arbeidet, jf. Kulturminneloven § 8.2.

Kontaktperson kulturminner i NT fylkeskommune: Gunn Hege Lande, tel 74 11 36 00.»

Utfra kart ligger nærmeste kulturminne ca. 145 meter unna omsøkte naust.

Innherred samkommune enhet for samfunnsutvikling v/ landbruk har i brev datert 1.12.2015 uttalt at de har ingen merknad i forhold til jordloven til omsøkte tiltak.

Vurdering:

Søknad om riving av eldre naust og bygging av nytt naust på eiendommen Gevik, gnr. 162 bnr. 1 betinger at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanen for Levanger kommune og 100 meters beltet langs sjø.

I henhold til kapittel 19 i plan- og bygningsloven kreves grunnlagt søknad fra tiltakshaver. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovers bestemmelser om planer og forbudet i § 1 – 8 (100 meters beltet i strandsonen) når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Vanlige regler for myndighetsmisbruk, herunder kravet om likebehandling gjelder. Kommunen kan ikke forskjellsbehandle saker hvor relevante forhold er like og det har ikke skjedd endringer i rettstilstanden eller en generell endring av praksis. En dispensasjon kan gi grunnlag for presedens, og man bør også på bakgrunn av det være restrikt med å dispensere.

Søknaden om dispensasjon har vært sendt til uttalelse til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Innherred samkommune ved enhet for samfunnsutvikling v/ landbruk. Hverken Nord-Trøndelag fylkeskommune eller Innherred samkommune ved enhet for samfunnsutvikling v/ landbruk har merknader til søknaden.

Derimot har Fylkesmannen i Nord-Trøndelag noen merknader til søknaden. I uttalelsen sin tilråder de kommunen å vurdere mulighetene for fellesanlegg i området i stedet for oppføring av private enkelt naust. Videre at planlagt nytt naust har et bebygd areal på 30 m² mot at eldre naust har et bebygd areal på ca. 20 m². Slik at en evt. dispensasjon vil medføre et nytt naust 50 % større enn det gamle og medfører ytterligere privatisering av området.

I forbindelse med utarbeidelsen av ny kommuneplan for Levanger kommune ble det etter forslag fra grunneierne av gnr. 162 bnr. 1 m.fl. regulert et område kalt F 10, område til

fritidsbebyggelse, framtidig. Etter at planen ble vedtatt av Levanger kommunestyre i møte 31.3.2011, har ikke grunneierne fremmet forslag til reguleringsplanen for området, men muligheten ligger der fortsatt i forhold til vedtatte kommuneplan. Skulle det komme en slik plan for bygging av flere hytter i dette området vil det sannsynligvis også reguleres inn areal for bygging av flere naust i området, i og med at området er såpass nært sjø. Ut fra kart av området, ser en at det vil kunne være flere andre plasser hvor naust kan bygges enn hvor omsøkte naust planlegges oppført. I tillegg står et eldre naust allerede der hvor nytt naust søkes bygd. Nytt naust vil oppføres hvor det fra før av er bygd to naust tidligere, slik at det i dag er tre naust som står side om side. De to andre naustene har begge et bebygd areal på ca. 30 m².

I bestemmelsene til kommuneplanen er det gitt generelle regler for utforming av naust.

Disse er som følger:

«Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader.

For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA)= 30 m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20 m² med maksimal bredde 3,5 m regnet til utvendig kledning. Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.»

Omsøkte naust er i tråd med disse bestemmelsene.

Det som taler for dispensasjon er følgende:

Området er allerede bebygd med naust, hvor eldre naust skal rives og nytt skal oppføres på ca. samme plass.

Område er regulert til området for fritidsbebyggelse, framtidig.

Nytt naust bygges side om side med to andre naust.

Det som taler imot dispensasjon er følgende:

Positivt vedtak kan gi presedens.

Kan vanskeliggjøre plassering av fellesanlegg i forhold til en framtidig reguleringsplan for fritidsbebyggelse i området.

Bygging av et større naust enn eldre naust, medfører ytterligere privatisering av området.

Rådmannen har etter nøye vurderinger av alle momenter i saken kommet fram til å anbefale at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanen for Levanger kommune for riving av eldre naust og bygging av nytt naust på eiendommen Gevik gnr. 1762 bnr. 1, som omsøkt. Det er innsendt grunnlagt søknad fra tiltakshaver.

Rådmannen har også vurdert at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formåls bestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er videre vurdert at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet vurderes av kommunen i dette tilfelle til å være av positiv art.



Levanger kommune
Sakspapir

Områderegulering for Holåsen vest

Saksbehandler: Per Anders Røstad	Arkivref: 2012/1453 - /
E-post: per.anders.rostad@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048557	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	09.03.2016	16/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges områderegulering for Holåsen vest ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 13.11.2015
2. Plankart, datert 13.11.2015
3. Planbestemmelser, datert 13.11.2015
4. Konsekvensutredning, datert 17.4.2015
5. ROS-analyse, datert 13.11.2015
6. Studie landskap og fjernvirkning
7. Illustrasjonsplan, datert 13.11.2015
8. Notat VA, datert 20.4.2015
9. Vegnotat, datert 20.4.2015

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Tegn_3 på vegne av Levanger kommune som er forslagstiller.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny boligbygging på Holåsen Vest, på Skogn. Det er i dag et stort behov for boligtomter i Levanger kommune, der bl.a. Holåsen Vest peker seg ut som et attraktivt boligområde. Boligutvikling her vil være en utvidelse av eksisterende boligutbygging i Holåsen og Holsandlia. Planen er utarbeidet som en områderegulering med detaljregulering for deler av området.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 11/5 2013 i Levangeravisa og 13/5 2013 i Trønder-Avisa. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 8/5 2013.

I og med at planforslaget faller inn under forskrift om konsekvensutredninger ble det først utarbeidet ett planprogram. Dette ble vedtatt av kommunestyret 16/10 2013 sak 43/13.

Det har i sakens anledning vært fattet flere politiske vedtak:

- Sak PS 47/12 Låneopptak til kjøp og regulering av Holåsen Vest, Levanger kommunestyre 26/9 2012.
- SAK PS 57/15 Byggeklare tomter på Skogn, Holåsen, Levanger kommunestyre 14.10.2015.

I sistnevnte sak ble planområdet innskrenkes i forhold til oppstartsvarselet og planprogrammet til å kun omfatte eiendom som er i kommunes eie, vestlig del av tidligere varslet planområde.

Planområdet

Planområdet er på om lag 143 daa og ligger i vesthellingen på Holåsen i Skogn. Planområdet ligger ca. 2 km fra Skogn sentrum og er i direkte tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.



Figur 5. Beliggenhet og overordnet vegnett.

Planområdet består av tidligere beitemark og skogsmark med variabel bonitet. Arealet er i dag ubebygget, men deler av arealet er regulert til boligområde i en eldre reguleringsplan.

Deler av planområdet benyttes i dag som tur- og rekreasjonsområde, hovedsakelig konsentrert til bruk av eksisterende stinett, eldre traktorveger, som også fungerer som snarveier, spesielt som jobbveg for ansatte fra Norske Skog.

Planstatus

Området er i dag regulert gjennom kommuneplanens arealdel. I tillegg berøres følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Ekornvegen, planid: L1988002
- Reguleringsplan for deler av Holåsen vest, planid: L1978005

Området som blir berørt av planforslaget i kommuneplanens arealdel er regulert til LNF og framtidig boligområde. I berørte reguleringsplaner er berørte områder avsatt til boligbebyggelse og landbruksformål.



Planforslaget

Generelt

Målet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse på Holåsen i tilknytning til Skogn sentrum.

Områdene som reguleres til boligformål ligger i ulendt og kupert terreng. En viktig føring ved avgrensning og plassering av boligområder har derfor vært å tilpasse vegføring og bebyggelse til terrenget i størst mulig grad, samt å begrense inngrep som skjæringer i terreng og utfylling av masse i størst mulig grad. Det kreves ytterligere detaljregulering innenfor felt BBB1 som er avsatt til terrasert blokkbebyggelse, de andre byggeområdene kan utbygges uten nærmere detaljregulering.

Bebyggelsen

Boliger innenfor planområdet skal utformes som frittliggende eneboliger, eneboliger i kjede, rekkehus, vertikal- eller horisontaldelt tomannsbolig og terrasert bebyggelse/blokkbebyggelse. I den nordlige delen av planområdet er terrenget mindre bratt og derfor mest egnet til eneboliger og småhusbebyggelse. I den sørlige delen av

planområdet er terrenget brattere og det legges her opp til terrasert bebyggelse med større arealutnyttelse.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Atkomst til felt BBB1, BKS1-3 og BFS4- 11 skal etableres i forlengelse av Mønsterhaugvegen. Atkomst til felt BFS1-3 skal etableres fra Harevegen og i forlengelse av denne. For felt BFS1-11/BKS1-3 er det foreslått at Mønsterhaugveien videreføres som en samlevei. Øvrige veger i felt planlegges som adkomstveier. I utformingen av vegene er det tatt utgangspunkt i Statens vegvesens håndbok N100. Det bratte terrenget gir til dels store fyllinger og skjæringer.

Adkomst for gående og syklende til BFS1-11/BKS1-3 og BBB1 skjer fra Skogn sentrum via gang- og sykkelveg langs Mønsterhaugveien, via Konvallvegen ca 300 m, og deretter gang- og sykkelveg langs Mønsterhaugvegen igjen. Det foreslås ingen endringer fra dagens situasjon. Gang-og sykkelveg videreføres i forlengelsen av Mønsterhaugvegen i planforslaget, der vegen klassifiseres som samleveg. De øvrige atkomstvegene planlegges uten fortau. Det er videre regulert gangforbindelser mellom feltene og til lekeplasser og friområder, for å sikre rask og enkel ferdsel for gående.

Parkering

Det legges opp til parkering på hver enkelt tomt, eller på fellesområder. I planbestemmelsene er det satt følgende krav til parkeringsareal:

- Enebolig/tomannsbolig: 2,0 p-plasser pr. boligenhet
- Rekkehus/boliger med 3 eller flere enheter: 1,5 pr. boligenhet.
- Hybler: 1,0 pr. boligenhet

Lek og uteopphold

Boligområder med 5 eller flere enheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m². Boligområder med 25 eller flere enheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på minimum 1,5 dekar. Dette er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Lekeplassene skal opparbeides før tilhørende boliger tas i bruk.

Universell utforming

Bebyggelse og utomhusanlegg skal planlegges med grunnlag i prinsippene om universell utforming. Felles uteoppholdsareal skal være tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelsehemmede. Det skal i byggesøknad dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

Støy

Anbefalte støygrenser iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av søknader om tillatelse til tiltak.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps føringer. Planforslaget vurderes å ikke generere vesentlig økt risiko for uønskede hendelser. Risikoen vil i første rekke være knyttet seg til fire mulige hendelser:

- Jernbanens stabilitet mht. overvannshåndtering.
- Ulykkespunkt langs jernbanen.
- Ulykker med gående/syklende.
- Ulykker i av/påkjørsel.

Med avbøtende tiltak som beskrevet i ROS-analysen vurderes planforslaget til ikke å medføre særskilt risiko for miljø eller samfunn.

Kulturminner

Arkeologisk registrering vil finne sted i de foreslåtte utbyggingsområdene i løpet av våren 2016.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Det er utarbeidet VA-rammeplan for planområdet.

Friområder, grønnstruktur

Arealer som reguleres til friområde skal være offentlig. Planforslaget legger også opp til at eksisterende turveger og stier skal opprettholdes. En del turveier blir berørt av nye områder for bolig og infrastruktur. Veier internt i boligfeltene og snarveier mellom bebyggelse sikrer god tilgjengelighet til den sammenhengende grønnstrukturen.

Planprosess

Medvirkning

Det ble etablert en fast arbeidsgruppe for planarbeidet med representanter fra tilhørende vel-foreninger og kommunen.

I forbindelse med offentlig ettersyn av planprogrammet kom det inn 8 uttalelser. Disse er kommentert i vedlagte planbeskrivelse.

Vurdering:

Planforslaget legger opp til en utbygging av boliger i nær tilknytning til Skogn sentrum som vil kunne dekke etterspørselen etter boliger i tiår framover. Det er lagt særlig vekt på å finne egnede tomter for etablering av eneboliger og annen tett, lav boligbebyggelse, som kan treffe en viktig målgruppe, familier i etableringsfasen. De nye boligområdene vil være et viktig tilskudd for å sikre en framtidig vekst i Skogn og gi muligheter for at flere velger Skogn og Levanger som bokommune. Holåsen er et av få gjenværende områder i nærheten av tettstedet Skogn som har større ubebygde arealer som ikke er dyrkamark.

Planforslaget viser en balansert utbygging som sikrer sammenheng i den overordnede grønnstrukturen og som bevarer store friområder i direkte tilknytning til eksisterende og nye boligfelt. Ny kvartalslekeplasser og småbarnslekeplasser vil være gode tilskudd også for de eksisterende boligområdene i Holåsen.

Økt boligbebyggelse i Skogn sentrum har utfordringer knyttet til sikkerheten rundt jernbanen som går gjennom sentrum, og som mangler planfri kryssing både for kjørende og gang/sykkel. Jernbaneverket har i et boligprosjekt i Åsvegen krevd at det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at det må være etablert planfri kryssing før nye boliger tas i bruk. Kommunen har i ettertid av denne saken vært i dialog med bl.a. jernbaneverket om

å etablere en planfri kryssing i Skogn sentrum, og det har startet et reguleringsarbeid for å fastsette hvor denne kryssingen skal være. Dette er et arbeid som nå pågår og som har som mål å få etablert avtaler som gjør at innsigelser unngås, og at utviklingen av Skogn sentrum ikke stopper opp.

Det har vært gjennomført et omfattende planarbeid som konkluderer med at den samfunnsmessige gevinsten av tiltaket er større enn de negative konsekvensene. Planforslaget er godt gjennomarbeidet og rådmannen mener at det vil være et positivt tiltak som vil gi flere boenheter i Skogn sentrum. Det tilrås derfor at planen sendes på høring og offentlig ettersyn.



Levanger kommune
Sakspapir

Detaljregulering Nossumhyllan felt D2 - del av 1719/18/74

Saksbehandler: Heidi Fløtten Olsen	Arkivref: 2015/1206 - /L2015003
E-post: heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	09.03.2016	17/16
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Detaljregulering for Nossumhyllan felt D2 vedtas i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 13.04.2015
2. Planbeskrivelse, datert 14.10.2015
3. Planbestemmelser, datert 13.04.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Høringsuttalelser
2. Kulturminnefaglig uttalelse
3. Geoteknisk vurdering

Saksopplysninger:

Block Watne er i gang med å bygge ut boliger på Nossum. Utbyggingen utføres i tråd med gjeldende reguleringsplan, vedtatt 26.09.2012. På delområde D2 i gjeldende plan er det regulert til to frittliggende eneboliger, Block Watne ønsker istedenfor å legge til rette for tre boliger i rekke. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for slik bebyggelse. Det forutsettes ingen utvidelse utover gjeldende plan.

Planforslaget ble vedtatt sendt på høring og offentlig ettersyn av Plan- og utviklingskomiteen den 9.12.2015. I løpet av høringsperioden har det kommet inn noen uttalelser.

Høring

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med PUK-sak nr. 71/15. I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

1. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 19.01.2016

Fylkesmannen påpeker at det med tanke på nærheten til E6, må legges vekt på å redusere støybelastningen mest mulig. For å sikre at planbestemmelsene ivaretar støyutfordringene i tilstrekkelig grad, og fastsetter juridisk bindende krav til støy og tiltak mot støy, vil Miljøvern avdelingen tilrå endringer i § 3.5 i bestemmelsene. I henhold til Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) skal det stilles absolutte krav (ikke skjønnsbasert) og det skal brukes konkrete, tallfestede mål og avgrensninger på forhold som ikke går frem av plankartet. Som et minimum bør bestemmelsen omformuleres til: *«For boliger og utendørs oppholdsarealer skal grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2012 legges til grunn for eventuelle nødvendige støytiltak ved gjennomføringen av reguleringsplanen.»*

Fylkesmannen har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Kommentar:

Det er viktig at boligene og uteoppholdsareal blir skjermet mot støy på en slik måte at beboerne får et best mulig bomiljø. Detaljene som fylkesmannen foreslår endret vil presisere kravene og gir dermed en bedre sikkerhet på at støyproblematikken blir håndtert på en best mulig måte, i forhold til de krav som gjelder. Det foreslås derfor at bestemmelsenes § 3.5 endres slik fylkesmannen foreslår.

2. Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 14.01.2016

Ved varsel om planoppstart hadde fylkeskommunen en uttalelse om at det var behov for en arkeologisk registrering i planområdet. Registreringen ble utført i september 2015 uten at det ble gjort nye funn. Fylkeskommunen har derfor ingen ytterlige merknader.

3. Statens vegvesen, datert 11.02.2016

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Endringer etter høring.

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

Bestemmelser:

- Reguleringsbestemmelsenes § 3.5, *Støy*, endres til:
For boliger og utendørs oppholdsarealer skal grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2012 legges til grunn for eventuelle nødvendige støytiltak ved gjennomføringen av reguleringsplanen.

Vurdering:

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan og vil i tillegg skape en høyere utnyttning av området. Det har ikke kommet nye opplysninger i løpet av høringsperioden som endrer de vurderingene som ble gjort ved 1.gangs behandling. Rådmannen vil derfor foreslå at planforslaget vedtas.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.12.2015

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

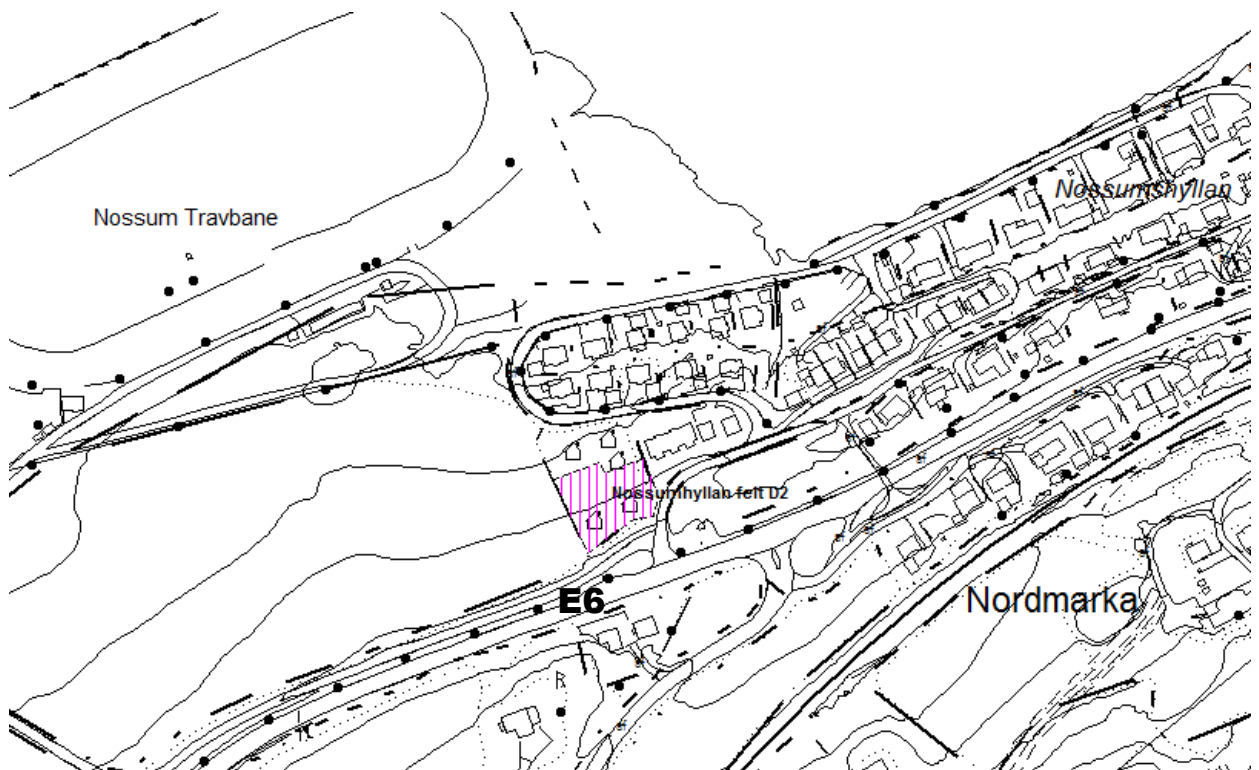
Forslag til detaljregulering for Nossumhyllan felt D2 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. Plan- og bygningslovens § 12-10.

Bakgrunn

Block Watne er i gang med å bygge ut boliger på Nossum. Utbyggingen utføres i tråd med gjeldende reguleringsplan, vedtatt 26.09.2012. På delområde D2 i gjeldende plan er det regulert til to frittliggende eneboliger, Block Watne ønsker istedenfor å legge til rette for tre boliger i rekke. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for slik bebyggelse. Det forutsettes ingen utvidelse utover gjeldende plan.

Planområdet

Planområdet er på 1,8 daa og ligger øst for Eidsbotn, sør for Levanger sentrum, og har adkomst fra E6 via Sjømarkvegen. Området ligger sørvest (i utkanten) av det utbygde boligfeltet.



Planområdet i rosa skravur.

Planstatus

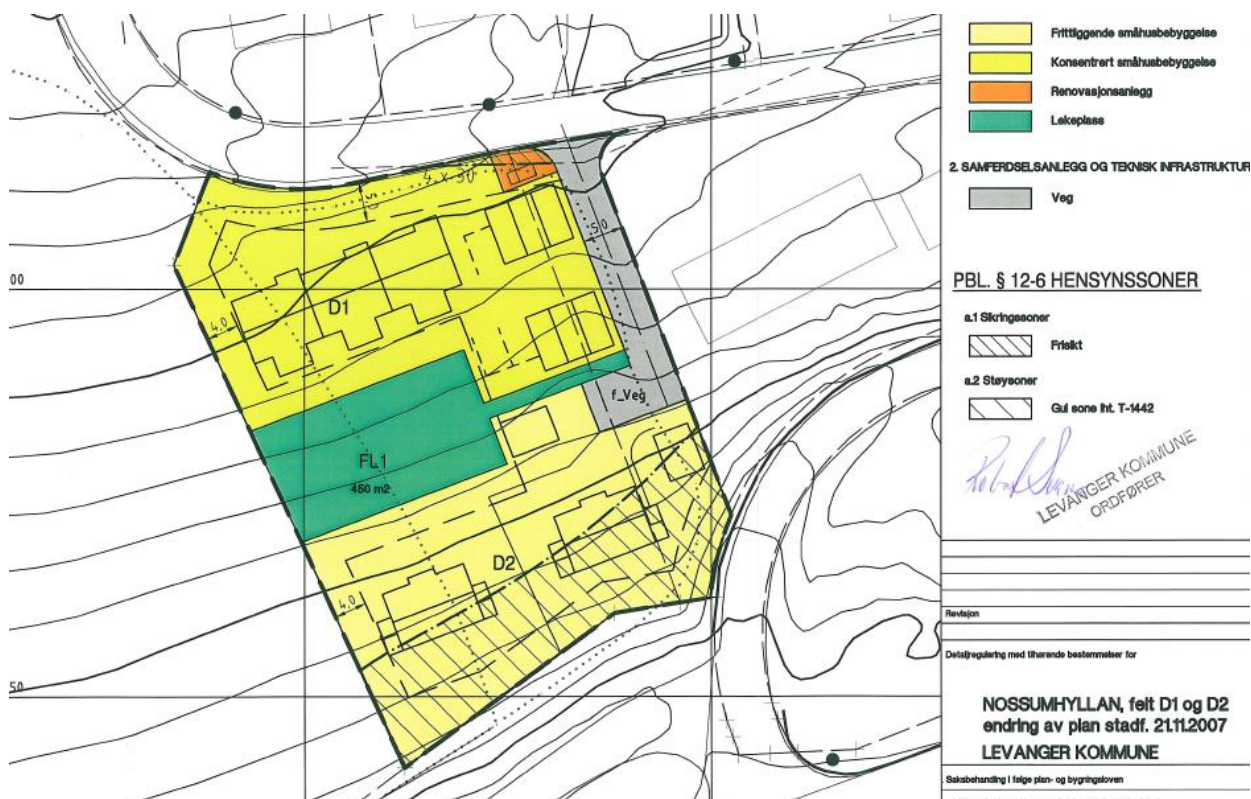
Planområdet omfattes av reguleringsplan for Nossumhyllan vedtatt 21.11.2007, og reguleringsplan for Nossumhyllan felt D1 og D2, vedtatt 26.09.2012. Det er reguleringsplan for Nossumhyllan felt D1 og D2 som ligger til grunn for planforslaget. Felt D2 er regulert til to frittstående eneboliger, og ønskes endret til tre boliger i rekke.

Planforslaget er ikke av slik karakter at det utløser krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredning. Det foreligger utbyggingsavtale for gjeldende reguleringsplan. Denne har ikke konsekvenser for planlagt utbygging.

Planforslaget

Generelt

Det foreslås et felt med konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende fellesarealer som veg og lekeplass. Parkering inkludert garasje/carport er forutsatt innenfor boligformålet. Det legges opp til at planområdet vil bruke samme renovasjonsanlegg som felt D1 i reguleringsplan vedtatt 26.09.2012.



Gjeldende reguleringsplan for Nossumhyllan felt D1 og D2 (vedtatt i 2012).

Bebyggelsen

Området planlegges bebygd med 3 boliger i rekke med sokkel. Parkering for hver boenhet tenkes løst med en garasje/carport samt en gjesteparkering per boenhet. Garasje/carport skal være integrert i bygningene.

Prosent bebygd areal skal være maksimum %-BYA = 50 %. Dette er en økning i forhold til gjeldende plan hvor maks %-BYA = 35 %.

Takform: Saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Pulttak bygges med maksimal takvinkel på 10 grader.

Bolighus: Gesims- og mønehøyde på hhv. 6,0 m og 8,0 m. Gesimshøyde på pulttak skal ikke overstige 7,0 m over gjennomsnittlig terreng. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde.



Visuell presentasjon av planlagte boliger.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Det planlegges adkomst fra Sjømarkvegen inn i planområdet. Denne har samme trasé som i gjeldende reguleringsplan, og vil være felles for eiendommene. Det er liten trafikk og lav hastighet i planområdet og boligfeltet for øvrig. Største stigning er 15%.

Parkering

Det kreves 1,5 plass per boenhet. Parkering løses ved en garasje/carport, samt en gjesteparkering per boenhet.

Lek og uteopphold

Lekeplassen LK er felles for både felt D2 og D1. Området utgjør 473 m², og tilfredsstillende kommuneplassens krav om 50m² per boenhet. Planforslaget legger opp til 3 boliger i rekke, og gjeldende reguleringsplan for felt D1 innehar 6 boenheter, til sammen utgjør dette 450 m².

Universell utforming

Universell utforming eller tilgjengelighet nevnes ikke i planbeskrivelsen eller bestemmelsene. Boenhetene antas da å ikke tilrettelegges for universell utforming eller tilgjengelighet.

Støy

Deler av området regulert til boligbebyggelse ligger innenfor gul støysone iht. T-1442. E6 er hovedkilde for støy, og støyutredninger gjennomført i gjeldende reguleringsplan konkluderte med at deler av planområdet har støyverdier på $L_{den} = 58-61$ dBA. Ved søknad om byggetillatelse for eiendommene skal det legges ved støyfaglig utredning som viser hvordan kravene til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke registrert kvikkleiresoner i nrområdet, men det kan forekomme partier med dårlige grunnforhold i planområdet. Block Watne har gjennomført prøvegravinger i området, og disse viser at det generelt er liten fjelldybde i området. Største gravedybde til fjell er 1,10 m. Omkringliggende områder er utbygd, og det har ikke oppstått problemer med dårlig grunnforhold.

Planområdet ligger mellom kote 15 og kote 22. Det er således ingen fare for havnivåstigning i overskuelig framtid. Det er heller ingen potensielle flomkilder som for eksempel bekke- eller elveløp som utgjør særlig risiko.

En er ikke kjent med mulige forurensningskilder i nærområdet.

Kulturminner

Nord-Trøndelag fylkeskommune gjennomførte arkeologiske registreringer 10.09.2015 for planområdet uten å gjøre funn av nye arkeologiske kulturminner. Bakgrunnen til denne registreringen var at det sommeren 2012 ble utført undersøkelser i nærområdet som ga mye funn i lignende areal.

Biologisk mangfold – forholdet til naturmangfoldloven

Planen er vurdert iht. naturmangfoldlovens §§ 8-12, og en kan ikke se at den kommer i konflikt med forhold som skal tas hensyn til. Dette basert på opplysninger fra Naturbasen til Miljødirektoratet, Artsdatabankens artskart, kommunens egne faktaark om biologisk mangfold og GINT (Geografi i Nord-Trøndelag og Norge digitalt). Forvaltningsmålene i naturmangfoldlovens §§ 4 og 5 skal derfor være ivarettatt.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Vann- og avløp: Det foreligger utbyggingsavtale siden 2007. I planbeskrivelsen er det opplyst om at veger og infrastruktur for øvrig er tilrettelagt for utbygging, samt at vannforsyningen i området er dimensjonert for uttak av brannvann.

Energiløsninger: Det vises til minstekrav i TEK10.

Utbyggingsavtale

Det foreligger utbyggingsavtale for reguleringsplan for Nossumhyllan vedtatt i 2007. Denne har ikke konsekvenser for planlagt utbygging.

Planprosess

Medvirkning

Det ble avholdt forhåndskonferanse med Innherred samkommune 26.02.2015. Naboer har blitt informert underveis i planprosessen. Det ble den 06.03.2015 sendt ut kunngjøring om oppstart av planarbeid til fylkeskommunen, fylkesmannen, NTE, NVE, Sametinget, Statens vegvesen og naboer. Varsel om planoppstart ble også annonsert i Levangeravisa 07.03.2015.

Det ble mottatt kommentarer/merknader fra NVE, Sametinget, fylkeskommunen. Statens vegvesen og fylkesmannen. Innspillene er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Vurdering:

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, og endringen fra overordnet plan er at det tillates tre boliger i rekke istedenfor to frittstående eneboliger. Boliger i rekke vil bidra til å variere boligtypen i området, som er svært dominert av frittstående eneboliger. Dette vil kunne føre til en variert befolkningssammensetning på Nossumhyllan. Det legges ikke opp til at boenhetene er tilgjengelige eller universelt utformet da det er lagt opp til tilgjengelige boenheter i felt D1 fra gjeldende plan.

Adkomstveg til planområdet har i utgangspunktet samme trasé som gjeldende plan, men vil få en økning i maks prosent stigning fra 10% i gjeldende plan til 15% i planforslaget. I planforslaget blir vegen lagt på oversiden av boenhetene, i motsetning til på nedsiden i gjeldende plan. Vegen blir en privat veg til tre boenheter, og det vil derfor være mulig med en slik stigning.



Utforming av veg i planområdet.

Lekeområdet er tilstrekkelig i areal og samsvarer med kommuneplan for Verdal med 50m² per boenhet. Lekeområdet blir felles for felt D2 og D1 fra gjeldende plan. Da lekeområdet ikke anses å falle inn under kriteriene i TEK10 § 8-2, kan vi ikke se at det er krav om universell utforming av denne eller gangadkomsten til denne.

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 det ikke er kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, 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

Naturbasen til Miljødirektoratet 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.

Rådmannen tilrår at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.



Levanger kommune
Sakspapir

Cittaslowråd - oppnevning av medlemmer 2016-2017

Saksbehandler: Rita-Mari Keiserås	Arkivref: 2013/6830 - /033
E-post: rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74052716	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger formannskap	02.03.2016	22/16
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	09.03.2016	18/16
Driftskomiteen i Levanger	09.03.2016	7/16

Saksprotokoll i Levanger formannskap - 02.03.2016

Forslag i møte:

Kai Lennert Johansen (AP) fremmet følgende forslag:

Som politisk valgte representanter til Cittaslowrådet for perioden 2016-2017 velges:

Fra formannskapet oppnevnes: Ingrid O. Hallan

Driftskomiteen bes oppnevne en politisk representant.

Plan- og utviklingskomiteen bes oppnevne en politisk representant.

Avstemning:

Johansens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Som politisk valgte representanter til Cittaslowrådet for perioden 2016-2017 velges:

Fra formannskapet oppnevnes: Ingrid O. Hallan

Driftskomiteen bes oppnevne en politisk representant.

Plan- og utviklingskomiteen bes oppnevne en politisk representant.

Rådmannens forslag til vedtak:

Som politisk valgte representanter til Cittaslowrådet for perioden 2016-2017 velges:

Hjemmel/bakgrunn for saken:

- Formannskapets [sak 82/13](#)
- [Cittaslowråd](#) i Levanger kommune

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Formannskapet vedtok i sitt møte 30. oktober 2013, [sak 82/13](#), opprettelse av [Cittaslowråd](#) i Levanger kommune. Utvalget ble valgt med funksjonstid på 2 år. Det må dermed nå velges medlemmer for perioden 2016-2017.

Cittaslowrådet består av 3 politisk valgte representanter, 2 fra næringslivet, 2 fra lag og foreninger og 1 fra ungdomsrådet:

Rådmannen vil ved senere anledning legge frem sak angående evaluering av ordningen med cittaslowråd.