



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Levanger
Møtested: Formannskapssalen, Levanger rådhus
Dato: 16.11.2016
Tid: 13:00 Befaring til Staupslitoppen og Kjønstadmarka. Oppmøte kl. 13
på parkeringsplass Gjemble Lille.
14:00 Møtestart, formannskapssalen

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 60/16	Valg til godkjenning/underskriving av protokoll
PS 61/16	Referatsaker - PUK Levanger
PS 62/16	Endring av reguleringsplan for eiendommen 1719/314/82 - Moan - Etablering av fjernvarmeanlegg
PS 63/16	Naust 46 og 47 - 1719/227/1 - Svend Otto Søyseth - Naust – Hopla
PS 64/16	Retningslinjer for trafikksikkerhetsutvalget i Levanger kommune

Orienteringer:

Status for følgende pågående planarbeider - Områdeplan for Levanger havn og Kommunedelplan for Levanger sentrum v/kommunalsjef Unni Storstad og fagansvarlig plan og miljø Per Anders Røstad

Drøfting:

Byggeskikkprisen

Levanger, den. 9. november 2016

Nina Berget
leder

PS 60/16 Valg til godkjenning/underskriving av protokoll**PS 61/16 Referatsaker - PUK Levanger**

RS 507/16	Godkjent - Søknad om tilbygg til bolighus - 1719/1/99 Bambergvegen 18 - Christine Marie Teigen
RS 508/16	Vedtak - Punktbeste - 1719/316/1 - Frol Bygdealmening - Eksisterende hytte 1719/316/1/237 Tomt nr 271 Godkjent
RS 509/16	Godkjent - Søknad om bygging av ny WC og lager - 1719/275/561 Jamtvegen 40 - Levanger kommune
RS 510/16	Godkjent - Søknad om tilbygg over platting - 1719/3/486 Gjemblevegen 61 - Tor Hogne Floan
RS 511/16	Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til bolighus - 1719/309/45 - Morten Aabakken
RS 512/16	Godkjent - Revidert søknad om bygging av platting og redskapsbod - 1719/162/1/3 Gevik / Ekne - Rigmor Vikan
RS 513/16	Plassering av naust på eiendommen 1719/36/1
RS 514/16	Utslippstillatelse for sanitært avløpsvann fra hytte - 1719/323/5 Innbygda 260 - Ivar Bremseth
RS 515/16	Avslag - Søknad om oppføring av flytebrygge - 1719/242/25 Rabben - Frode Aunaas
RS 516/16	Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/202/13 Mossingvegen 459 - Else Riiber
RS 517/16	Søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til bolig og fasadeendring - 1719/2/6 Odins veg 18 - Ingrid Okkenhaug Bævre og Arne Steffenrem - Godkjent
RS 518/16	Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/180/19 Gamle E6 93 - Marit Hammer.
RS 519/16	Godkjent - Søknad om montering av stålpipes - 1719/331/31 Nordhalla 44 - Knut Snorre Sandnes
RS 520/16	Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/13/23 Eidsbotnvegen 53 - Inger Johanne Olsen
RS 521/16	Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/275/319 Gamle Kongeveg 47 - Ole Andre Urvold.
RS 522/16	Søknad om igangsettingstillatelse (IG 2) for oppføring av nytt internatbygg - 1719/37/181 Skaun 2 - Skogn Folkehøgskole - Godkjent
RS 523/16	Godkjent - Søknad om innglassing av balkong - 1719/3/116 Tors veg 14 D og 14 i - Bente Anita Elden / Jon Olav Strømberg
RS 524/16	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for riving av eldre hytte og oppføring av ny hytte - 1719/267/56 Børøyvegen 133 - Hans Martin

	Anderssen
RS 525/16	Godkjent - Søknad om oppføring av bolighus - 1719/59/17 Grytesvegen 527 - Marte og Kristian Ringstad
RS 526/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/315/1 Levanger gård - Eilif Due - Innløsning av feste 1719/315/1/7 Markvegen 16 - Godkjent
RS 527/16	Forhåndsvarsel om søknadsplikt, pålegg, forelegg og tvangsmulkt - 1719/233/12 - Åsenfjord Eiendom AS
RS 528/16	Godkjent - Søknad om riving av alle gårdsbygninger og opparbeidelse av infrastruktur - 1719/275/15 Alosavegen 10 - Øra Boligutvikling AS
RS 529/16	Godkjent - Søknad om tilbygg av garasje til uthus - 1719/19/73 Alstadhaugvegen 343 - Steinar Bjørås
RS 530/16	Godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1719/275/190 Gamle Kongeveg 68 og 1719/275/637 Gamle Kongeveg 70 - Kristian Johansen og Arthur Johansen
RS 531/16	Godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1719/2/112 Linkjeldevegen 6 - Bjørn Pedersen
RS 532/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/213/41 Stokkanvegen 28 F - Rannveig Munkeby Arentz og Ragnar M N Arentz - Boligareal og vegareal - Godkjent
RS 533/16	Ikke godkjent - Søknad om oppføring av anneks - 1719/232/131 - Tore Welde
RS 534/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/275/266 Sommervegen 6 - Tron Tronsen - Boligtomt for eksisterende bebyggelse - Godkjent
RS 535/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/320/1 Laugsand - Tonje Skaare Laugsand - Boligtomt eksisterende bebyggelse - Godkjent
RS 536/16	Forhåndsvarsel om overtredelses gebyr
RS 537/16	Søknad om igangsettingstillatelse III - 1719/34/255 Fiborgtangen
RS 538/16	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse 2 - 1719/314/375 Moafjæra 6 - BE Moafjæra 6 AS
RS 539/16	Godkjent - Søknad om oppføring av støttemur - 1719/315/359 Markvegen 34 - Arne Haugan Svendgård
RS 540/16	Godkjent - Søknad om riving og oppføring av tilbygg til bolig - 1719/275/248 Jamtvegen 17 - Janne Karlsen og Sture Hemminghytt
RS 541/16	Søknad om oppføring av lager til husdyrgjødsel - 1719/289/1 Gustadvegen 103 - Bjørnar Matberg - Godkjent
RS 542/16	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for oppføring av 4-mannsbolig - enebolig - rekkehus - 1719/275/15 - 1719/275/967 - 1719/275/968 Kvilstad boligområde - Alosavegen 10 - Øra Boligutvikling AS
RS 543/16	Søknad om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus - 1719/59/17 Grytesvegen 527 - Marte og Kristian Ringstad - godkjent.
RS 544/16	Godkjent - Melding om endring av ansvarsretter - 1719/6/104 Kælvrøa 1

RS 545/16	Godkjent - Søknad om oppføring av driftsbygning - 1721/332/10 Strandheim 24 - Kjetil Stavran
RS 546/16	Søknad om riving av eksisterende garasje/oppføring av ny garasje - 1719/54/9 Bjørnangvegen 25 - Erling Dalen - Godkjent
RS 547/16	Søknad om oppføring om enebolig - 1719/34/256 Nervegen 15 - Carina Hagen og Geir Dahl - Godkjent
RS 548/16	Klage - avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av fritidsbolig - 1719/212/18 Frostavegen 88 - Guri Bade Nilsen - Klage ikke tatt til følge
RS 549/16	Søknad om oppføring av carport - 1719/16/150 - Sørليا 11 A - B - Arvid Dyrendahl - Godkjent
RS 550/16	Godkjent - Søknad om oppføring av fritidsbolig - 1719/228/40 Fåraaunet - Rune Kristiansen
RS 551/16	Godkjent - Søknad om bruksendring av kjeller til kjellerstue / oppholdsrom - 1719/224/4 Maurveglia 26 - Kari Skagen Aas
RS 552/16	Endring av ansvarsretter 1719/276/69
RS 553/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/315/1 - Eilif Due - Areal til gang- og sykkelveg Elvebredden - Godkjent
RS 554/16	Avslag - Søknad om brygge med grillbu og flytebrygge - 1719/242/45 - Sliperstua 3 - Anne Lise Aunaas
RS 555/16	Søknad om oppføring av nytt ysteri og boligdel (byggetrinn 2) - igangsettingstillatelse 2 - 1719/303/67 Munkebyvegen 310 - Munkeby Mariakloster - godkjent.
RS 556/16	Godkjent - Søknad om oppføring av skilt på Eksotisk dagligvare Aroi Asia - 1719/315/239 - Kirkegata 26 - Aroi Asia
RS 557/16	Godkjent - Søknad om oppføring av lager - 1719/275/900 Gamle Kongeveg 92 A - Leva Fro AS
RS 558/16	Søknad om tilbygg til fritidsbolig - 1719/232/152 - Sagtun 42 - Roar Wold - Godkjent
RS 559/16	Søknad om oppføring av garasje - 1719/102/3 Bumyrvegen 44 - Bernt Hallan - Godkjent
RS 560/16	Godkjent - Søknad om tilbygg til og fasadeendring av lagerhall - 1719/1/34 Nordsivegen 10 - Marius Mulstad
RS 561/16	Godkjent - Søknad om endring av gitt tillatelse for boliger - 1719/314/387 - Område B3 Momarka
RS 562/16	Søknad om montering av stålpipeline - 1719/315/299 Sjøgata 2 B - Gunnar Inge Hofstad - godkjent.
RS 563/16	Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/280/12 Okkenhaugvegen 380 - Siri Auran Christensen - godkjent.
RS 564/16	Forhåndsvarsel om pålegg - tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-4 på eiendom 247/2 i Levanger kommune - Idar Ryggvik

RS 565/16	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/315/1 Levanger gård - Eilif Due - Innløsning av festetomt 1719/315/1/66 Bakkevegen 10 - Godkjent
RS 566/16	- Godkjent - Søknad om fasadeendring og tilbygg til redskapsbu/lager - 1719/220/20 Vuddudalen 487 - Svend Otto Søyseth
RS 567/16	Forhåndsvarsel om riving
RS 568/16	Godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1719/2/185 Linkjeldevegen 4 - Bjørn Sand Evjen
RS 569/16	Søknad om oppføring av garasje - 1719/54/10 og 1719/54/24 - Bjørnangvegen 30 - Terje Dalen - Godkjent
RS 570/16	Godkjent - Revidert søknad om tilbygg til bolighus og bruksendring carport - 1719/3/71 Frøys veg 11
RS 571/16	Godkjent - Søknad om oppføring av utebod - 1719/1/228 Petter Nyengets veg 3 - Runar Haugseth Thorhus
RS 572/16	Ikke godkjent - Revidert søknad om oppføring av garasje - 1719/3/71 Frøys veg 11
RS 573/16	Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/35/2 Sjøvegen 207 - Wenche og Ketil Eide.
RS 574/16	Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/2/15 Nordsivegen 29 - Tore Olver Eggen.
RS 575/16	Godkjent - Søknad om oppføring av enebolig og garasje - 1719/162/24 Gevikvegen 68 - Anita og Frode Pettersen
RS 576/16	Søknad om oppføring av carport og hagestue - 1719/275/152 Skjeflovegen 3 - Henning Friedrich - Godkjent
RS 577/16	Søknad om igangsettingstillatelse for rehabilitering av skorstein - 1719/365/1 Erstad øvre - Karl Laugsand - godkjent.
RS 578/16	Søknad om oppføring av driftsbygning - 1719/352/1 Nettet 41 - Ole Salater - Godkjent
RS 579/16	Søknad om oppføring av redskapsrom / lager - 1721/80/3 Åsavegen 35 - Torgeir Langåssve - Godkjent
RS 580/16	Søknad om oppføring av tilbygg og fasadeendring av bolig - 1719/16/20 Sørkleiva 32 - Tor Erik Sivertsen - Godkjent
RS 581/16	Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til produksjonslokale - 1719/227/56 Hopla 47 - Åsen Settefisk AS
RS 582/16	Søknad om riving av gjerde og oppføring av nytt gjerde - 1719/275/212 Okkenhaugvegen 33 - Randi Johnsen - Godkjent
RS 583/16	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for bygging av boliger på 1719/274/28 og 1719/274/25 Helge Ingstads veg 1 og 3 - Nord Studentsamskipnad



Levanger kommune
Sakspapir

Endring av reguleringsplan for eiendommen 1719/314/82 - Moan - Etablering av fjernvarmeanlegg

Saksbehandler: Håvard Kvernmo	Arkivref: 2016/2512 - /L12
E-post: havard.kvernmo@innherred-samkommune.no	
Tlf.:	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	16.11.2016	62/16
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Levanger kommune vedtar Reguleringsendring for Moan – gnr. 314 bnr. 82 - etablering av fjernvarmeanlegg med tilhørende reguleringsbestemmelser, med de endringene som er lagt inn i planforslaget etter høringsperioden. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse L2007018
- 2 Planbestemmelser L2007018
- 3 Plankart L2007018

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Nord-Trøndelag fylkeskommune, uttalelse til høring/offentlig ettersyn
NVE, uttalelse til høring/offentlig ettersyn
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, uttalelse til høring/offentlig ettersyn
Statens vegvesen, uttalelse til høring/offentlig ettersyn

Saksopplysninger:

Trønderplan AS har på vegne av tiltakshaver BE Moafjæra 3 AS, utarbeidet forslag til endring av gjeldende reguleringsplan for Moan – del av gnr. 314/82. Planforslaget er mottatt den 11.07.2016. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nytt fjernvarmeanlegg som skal drifte bl.a. boliger, kjøpesenter og næringsbygg på Moan. Det planlagte anlegget skal driftes med flis og dimensjoneres til i underkant av 1 MW – jf. vedlagt planbeskrivelse. Rensing vurderes med dette løst i form av innendørs rensing – jf. Vedlagt ROS-analyse.

Fjernvarmeanleggets ønskede plassering vil omfattes av Statkraft varmes konsesjonsområdet for fjernvarme i Levanger. Det pågår i dag arbeid med å tilpasse nytt konsesjonsområde. Statkraft varme har i forbindelse med dette arbeidet uttalt at de ikke har planer om å etablere varme til det aktuelle området. Området på sikt vil med det kunne forventes å ligge utenfor nytt konsesjonsområde.

Det vises for øvrig til planbeskrivelsen samt saksframlegg ved førstegangsbehandling i sin helhet, for mer informasjon om saken.

Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt med kommunen 30.03.2016.

Melding om oppstart ble varslet i brev datert 05.04.2016 og lagt ut på kommunens hjemmeside samt annonsert i avisa Innherred. Innkomne merknader er oppsummert og besvart i planbeskrivelsen.

Planforslaget ble lagt frem for høring og offentlig ettersyn i perioden 20.september – 02. november 2016.

Utredning:

Forhold til overordnede planer

Planforslaget fraviker ved at det nå legges opp til fjernvarmeanlegg – et formål som ikke er avklart i overordnet plan. Området er i kommunedelplan for Levanger sentrum for perioden 2000 - DD, vedtatt 27.09.2000, avsatt til område hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Gjeldende reguleringsplan åpner for kombinasjonsformålet Forretning/kontor (SOSI-1810).

Det er ikke utarbeidet øvrige planer eller temaplaner som kommunen kjenner til på nåværende tidspunkt, hvor strategisk plassering av små fjernvarmeanlegg eller konsesjonspliktige anlegg er nærmere utredet/vurdert utover det som styres gjennom konsesjonsområdet for Statkraft varme.

Dagens krav til utforming og utslipp tilsier også at det ikke skal være vesentlige konsekvenser tilknyttet en slik plassering av et fjernvarmeanlegg i denne størrelsesordenen på Moan – jf. ROS-analyse.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Plan- og utviklingskomiteen den 14. september 2016 sak 51/16. Plan- og utviklingskomiteen vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 20.september til 02.november 2016. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 10.10.2016:

Ingen merknader til planforslaget.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen.

Rådmannens kommentar: Tas til orientering.

Uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune, :

Viser til fylkeskommunens svar til varsel om oppstart, hvor det ble forutsatt at parkbeltet blir opprettholdt i sin fulle bredde i ny plan. I planforslaget er parkbeltet redusert ned til

henholdsvis 6 og 4,2 meter bredde. Fylkeskommunen er svært kritiske til denne reduksjonen både med tanke på estetikk, klima og miljø. Reguleringsbestemmelsenes § 5.1 «Området beplantes med busker og trær, og skal fungere som skjermplantning mellom BKB/BFA og lagerareal nord for planområdet bør forsterkes med et rekkefølgekrav, for å sikre at området blir beplantet på en god måte før anlegget tas i bruk.

Fylkeskommunen viser for øvrig til at planen ikke kommer i konflikt med freda kulturminner fra nyere eller eldre tid. Det minnes imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten hvor det gjøres oppmerksom på at det likevel kan være ukjente automatisk freda kulturminner i området eller inn mot planområdet, som kan være bevaringsverdig. Jf. Kulturminnelovens § 3 og § 8 annet ledd.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen.

Rådmannens kommentar: Moanområdet er under kontinuerlig utvikling. Man vil i tiden fremover kunne forvente ytterligere fortetting enn det som er gjort frem til i dag, samtidig som man har ledige areal som allerede er avsatt til utbygging. Høyere fortetting og økt utbygging vil gi større behov for grønnstruktur og grønne «lommer» for å ivareta miljø, landskap og estetiske forhold i området. Det grønne innslaget med små parkrom er også på mange måter en del av bybildet generelt i Levanger – noe som kan være argument for å ivareta bredden slik den er avsatt i overordnet plan. Parkbeltet det er snakk om i denne konkrete saken er imidlertid langt og smalt. I tillegg er området plassert i skyggen av et eksisterende bygg, noe som er med på å gjøre kvaliteten til parkbeltet lite egnet for uteopphold. Det utelukkes imidlertid ikke at hensikt for å være en grønn forbindelse mellom de grønne primærområdene mot Eidsbotn og Levanger sentrum, landskapsmessig, kan være gode.

Man har den siste tiden lagt betydelige ressurser i å utvikle de grønne arealene på Moan. Man har bl.a. rustet opp og etablert beplantning langs promenaden ved Eidsbotn og man har opparbeidet nye parkareal i de siste utbyggingsprosjektene i området – noe som også vil kunne forventes også i fremtidige prosjekt. Det er videre avsatt et betydelig større parkareal på andre siden av *Moaffjæra*, som bør tilegnes større fokus til vern mot utbygging. Med den tiltenkte prosjekteringen i denne reguleringsendringen vil vegen legges i skyggen av det eksisterende bygget, og grøntarealet på arealet som nå er kommunens eiendom. Bredden på arealet tilsvare mer en trerekke enn et parkbelte, men Rådmannen er av den oppfatning at dette vil ivareta den grønne forbindelsen og det grønne innslaget landskapsmessig godt nok. For ytterligere støvfluktreduksjon, kan det være et alternativ å beplante busker i stammesjiktet, mellom trekronene og bakken.

Kommunen anser det ikke som et behov å hjemle en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeiding av dette vegetasjonsbeltet ytterligere.

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til fylkeskommunens uttalelse.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 27.10.2016:

Viser til at planbestemmelsen §2.2 støy/lyd er for lite konkret. Tiltrår en presisering/endring av bestemmelsen for å ivareta støyhensynet i større grad.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen.

Rådmannens kommentar: Bestemmelsene er revidert i samsvar med Fylkesmannens uttalelse; «Grenseverdiene for støy angitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) med tilhørende veiledning skal overholdes. Bestemmelsen skal gjelde både for drifts- og anleggsfasen»

Uttalelse fra Norges vassdrags og energidirektorat, 03.11.2016:

Viser til ettersendelse av geoteknisk rapport, utarbeidet av Kummeneje i 1995, som konkluderer med at planområdet ikke er skredutsatt og som gjør rede for fundamenteringsforholdene i området. NVE etterspør geotekniske datarapporter for området som er legges til grunn for den geotekniske vurderingen; 6126 rapportnummer 1 samt 1454 som det blir henvist til i vurderingen.

Foreslår at det legges inn en bestemmelse som sikrer geoteknisk prosjektering i byggesaken før tiltaksrealisering.

Vilkår for egenerkjennelse: Ingen.

Rådmannens kommentar: De geotekniske datarapportene er pr. i dag ikke oppdrevet. Det er derfor lagt inn bestemmelser som sikrer geoteknisk prosjektering før nye bygg kan realiseres på tomten.

Endringer etter førstegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort endringer i planforslaget som ble lagt frem for høring og offentlig ettersyn.

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Bestemmelser som sikrer kommunalt ledningsnett i området.
- Bestemmelse som sikrer geoteknisk prosjektering av bygget før realisering.
- Spissing av bestemmelse vedrørende støy.
- Det er tatt inn bestemmelser som hjemler maksimalt tillatt pipehøyde 2,0 meter over tillatt gesimshøyde.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen slik den ble lagt frem for høring og offentlig ettersyn. Det er imidlertid kommet inn faglige tilrådninger som anbefales imøtekommet også fra administrasjonens side. Disse går frem av oppsummeringen ovenfor og er lagt inn i det reviderte planforslaget som nå foreligger til behandling.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Samlet vurdering:

Planforslaget er bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Kommunen står overfor noen utfordringer i området. Det foreligger interessekonflikt mellom hensyn til grønnstruktur/parkbelte og ønsket om ny adkomstveg samt fjernfyringsanlegg. Parkbeltets hovedfunksjon er begrenset til å være en forbindelse mellom Eidsbotn og arealet i overgangen mellom dyrka marka i øst og Moan-området. Det er også avsatt parkareal på andre siden av vegen *Moafjæra*, som vil være vesentlig viktigere å ivareta. Administrasjonen har med dette vurdert parkbeltet/grønnstrukturen det nå er snakk om i denne konkrete saken som tilstrekkelig ivaretatt ut ifra hensyn til estetiske forhold, når det blir opparbeidet. Parkbeltet forutsettes opparbeidet på kommunens egen grunn som i dag benyttes til lager for uteseksjonen. Kommunen anser det ikke som et behov å hjemle en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeiding av dette vegetasjonsbeltet ytterligere.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget for endring av Moan – del av gnr. 314 bnr. 82 – etablering av fjernvarmeanlegg vedtas med de endringene som er gjort rede for etter høringsperioden.



Levanger kommune
Sakspapir

Naust 46 og 47 - 1719/227/1 - Svend Otto Søyseth - Naust – Hopla

Saksbehandler: Audhild Slapgård	Arkivref: 2007/1742 - /1719/227/1
E-post: audhild.slapgard@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 474 69123	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	16.11.2016	63/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det avslag på søknad om etterhåndsgodkjennelse av naust. Vurdering og begrunnelse er gitt i saksfremlegget.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Plan- og bygningsloven § 19-2 og 20-3

Vedlegg:

- 1 Svend Otto Søyseth - Naust på tomt nr. 47 - Hopla - 1719/227/1
- 2 Kopi av vedtak i sak 109/05
- 3 Oversiktskart
- 4 Tegninger
- 5 Manglende informasjon - Svend Otto Søyseth - Naust - Hopla - 1719/227/1
- 6 1719/227/1 - Svend Otto Søyseth - Naust - Hopla - tomt nr. 47
- 7 Gjenpart av nabovarsel
- 8 Kart
- 9 Fasader
- 10 Plan
- 11 1719/227/1 - Svend Otto Søyseth - Naust - Hopla - tomt nr. 47
- 12 Varsel om bygging av for stort naust i Hopla
- 13 Oversendelsesbrev
- 14 Tegninger
- 15 Søknad
- 16 Søknad om dispensasjon
- 17 Tegninger naust nr 46
- 18 Tegninger naust nr 47
- 19 Oversendelse av opplysninger og kvittering for nabovarsel - 1719/227/1 - Svend Otto Søyseth - Naust - Hopla - tomt nr. 47
- 20 1719/227/1 - Svend Otto Søyseth - Naust - Hopla - tomt nr. 46 og 47
- 21 Godkjente fasader
- 22 Godkjente plantegninger
- 23 Returbrev i 2006

- 24 Vedtaket av 06.03.2007
- 25 Tegninger av det oppførte bygget
- 26 Etterhåndsgodkjennelse
- 27 Brev fra Søyseth
- 28 Fasadetegninger ifb etterhåndsgodkjennelsen
- 29 Brev fra Advokatfirmaet Nidaros DA
- 30 Redegjørelse om bruken
- 31 Søknad om dispensasjon for naust 46 og 47 i Hopla
- 32 Levanger kommune Audhild Slapgaard 29.05.2016
- 33 1719/227/1 - Svend Otto Søyseth - Naust - Hopla - tomt nr. 46 og 47
- 34 Klage på vedtak i Plan- og Utviklingskomiteen i Levanger kommune angående sak 33/16
- 35 Brev til Levanger kommune av 30.08.2016
- 36 Klage over avslag på søknad om dispensasjon i forhold til godkjente byggetegninger - 1719/227/1/46 og 47 Klage på vegne av Svend Otto Søyseth
- 37 Vedlegg 1-15 til brev til Levanger kommune

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Saksfremlegget omhandler begge naustene. Det er ikke tatt stilling til bruken av naustene.

Klagen er mottatt innen tre uker etter at vedtaket ble fattet og etter forvaltningsloven § 29 første ledd er klagefristen 3 uker fra underretting om vedtaket. Videre ga Innherred samkommune en frist til 1. september for begrunnelse av klagen. Begrunnelsen ble mottatt den 21. august 2016. Klagen er rettidig fremsatt.

Tiltakshaver representert ved advokat Jan Kaare Tapper vil i denne klagebehandlingen bli referert til som klager.

Vurdering:**Sakshistorikk:**

Kommunen mottok i mai 2005 søknad om oppføring av naust på tomt 47 i Hopla. Denne saken ble den 22.03.2006 returnert tiltakshaver, da det ikke var samsvar mellom søknad og reguleringsbestemmelsene.

I februar 2007 mottok kommunen ny søknad om oppføring av naust på samme tomt. Kommunen godkjente de innsendte dokumentene og byggetillatelse ble gitt.

I mars 2010 mottok kommunen en skriftlig anonym henvendelse fra naboer, om at naustet som er i ferd med å bli oppført bygges for stort. Tiltakshaver ble kontaktet, men det er ikke gjort noe skriftlig vedrørende dette.

Juni 2013 mottok kommunen en redegjørelse for størrelsen både på naust 46 og 47. I september 2013 kommer en søknad om etterhåndsgodkjennelse da naustene er oppført større enn hva tillatelsen gir rom for. Kommunen returnerte saken da

den er mangelfull. Kommunen mottok i mai 2014 søknad om dispensasjon fra arealoverskridelsen, og saken ble beklageligvis ikke behandlet før juni 2016.

Kommunen viser til sitt vedtak av 15.06.2016.

Kommunen har i nevnte vedtak lagt uriktig lovanvendelse til grunn for saksbehandlingen. Det er søkt om dispensasjon for arealoverskridelser, og kommunen har ved en feil lagt til grunn at overskridelsen var i strid med arealbegrensningene i plan.

I reguleringsplanen Hopla hyttefelt står det følgende: «*samlet bruksareal for hver av naustene skal ikke overstige 25 kvm*» dette medfører at reguleringsplanen ikke har bestemmelser som innebærer at det omsøkte tiltaket er i strid med arealbegrensningene.

I henhold til i forvaltningslovens § 33 andre ledd;

«Underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.»

Vedtak:

Kommunen har feilaktig lagt til grunn at det omsøkte tiltaket er i strid med arealbegrensningene i reguleringsplanen. Dette kan ha hatt betydning for resultatet i saken. Slik at kommunens vedtak av 15.06.2016 må oppheves som ugyldig.

Ved en beklagelig feil, ble det heller ikke kommunens vedtak av 06.03.2007, tatt stilling til at det om søkte tiltaket var i strid med reguleringsformålet. Det er helt på det rene at dette burde ha blitt gjort da kommunen gav tillatelse til oppføring av naust den gangen. Dette innebærer at kommunens vedtak ble fattet på uriktig grunnlag.

Når kommunen skal vurdere gyldigheten av et vedtak, må man også foreta en rimelighetsvurdering. Dette innebærer blant annet at kommunen må se på om ugyldigheten vil være til skade for den vedtaket retter seg mot, om parten kjente til feilen eller om vedkommende selv er skyld i den feilen som er begått. Videre er tidsperspektivet vesentlig, da med tanke på om parten har innrettet seg etter vedtaket.

Kommunen returnerte byggesaken i 2006 på bakgrunn av arealet på bygget. I returbrevet fra kommunen ble det ikke opplyst at tiltaket også trengte dispensasjon fra formålet. Kommunen har veiledningsplikt og burde på dette tidspunktet ha krevd en dispensasjons søknad fra tiltakshaver, evt at tiltaket ble flyttet.

Videre er tiden som har gått siden vedtaket ble fattet og til feilen ble oppdaget et vesentlig moment i saken. Det første vedtaket ble fattet i 2007, altså for 9 år

siden, noe som i denne sammenheng må anses å være lang tid, særlig med tanke på at tiltakshaver har innrettet seg etter vedtaket og bygningene er oppført.

Etter en konkret rimelighetsvurdering, har kommunen etter dette kommet til at selv om det foreligger klare feil i behandlingen av saken vedrørende oppføring av naust, og disse har hatt betydning for resultatet i saken, så oppheves ikke vedtaket av 06.03.2007 som ugyldig. Her har kommunen lagt avgjørende vekt på hensynet til parten i saken, som ellers ville blitt svært skadelidende.

Konklusjon:

På bakgrunn av det overstående oppheves ikke vedtaket av 06.03.2007 som ugyldig, da feilen må tillegges kommunen, samt at det legges avgjørende vekt på tiden som har gått fra vedtaket ble fattet, til feilen ble oppdaget, samt at tiltakshaver har innrettet seg etter den tillatelsen han har fått.

Kommunens oppheving av vedtaket av 15.06.2016 innebærer at det foreligger en søknad om dispensasjon som må behandles.

Kommunen finner saken tilstrekkelig opplyst til å kunne realitetsbehandle den på nytt jf. Forvaltningslovens § 17 første ledd.

Søknad om etterhåndsgodkjennelse og dispensasjon

Tiltaket:

Det søkes om etterhåndsgodkjennelse av takoverbygd platt/kaikant samt utvidelse av platt/kaikant.

Tiltakene er alt gjennomført slik at det er i realiteten snakk om en etterhåndsgodkjennelse.

Søknaden behandles som om tiltakene ikke er utført. Det vil derfor ikke bli ansett som fordel eller ulempe for tiltakshaver at arbeidene allerede er fullført. Kommunen kan heller ikke vektlegge eventuelle økonomiske tap tiltakshaver blir påført dersom de omsøkte dispensasjoner ikke kan godkjennes. Alt av arbeider som er påstartet uten at de nødvendige tillatelser er gitt, står for tiltakshavers egen regning og risiko.

Planstatus:

Omsøkte tiltak omfattes av reguleringsplan Hopla hyttefelt plan id 2003023. Området er regulert til snuplass og molo. For at kommunen skal kunne gi tillatelse, det er i denne saken nødvendig med en dispensasjon.

Dispensasjon:

I henhold til pbl. § 19-2(1) har kommunen adgang til å gi varig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Utgangspunktet er således

at kommunen ”kan” gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Forutsetningen for slik adgang som nevnt i bestemmelsens første ledd er imidlertid at hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir ”vesentlig tilsidesatt”.

Videre kreves det at fordelene med å dispensere er ”klart større enn ulempene etter en samlet vurdering” jf. pbl. § 19-2(2). Vilåårene er kumulative, og begge må derfor være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2 tilsier som utgangspunkt at kommunen bør ha en høy terskel for å dispensere fra vedtatte planer. En slik tlkning bekreftes i

bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 243, hvor det uttales at dispensasjon ikke skal være noen kurant sak. Avvik fra arealplaner, som i dette tilfellet, reiser særlige spørsmål da disse omhandler konkrete forhold og gjerne er resultat av en

omfattende beslutningsprosess. Videre fremheves det at utstrakt bruk av dispensasjon også vil kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag og ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer ikke skjer ved dispensasjoner, men etter reglene om planendring. Det understrekes samtidig at den høye terskelen for dispensasjon, ikke skal praktiseres så strengt at den vil direkte motvirke eller være til hinder for en hensiktsmessig utvikling av eiendommer underlagt eldre reguleringsplaner.

I forarbeidene angis det videre at man ved lovendringen i 2008 tok sikte på å stramme inn adgangen til å dispensere. Det er ikke lenger tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Som følge av dette må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, og det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon nr hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det første spørsmålet i denne saken blir om hensynet i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjonen.

Tiltaket det søkes om er i strid med formålet i plan. Gjennom reguleringsplanen legges det rammer for hvordan området skal benyttes og tilrettelegges for ønsket aktivitet. Reguleringsplanen Hopla hyttefelt viser snuplass og Molo som formål der naustet er oppført og nå søkes utvidet.

Fra kommunens ståsted er det klart at omsøkte utvidelser ikke er forenelig med formålet. Kommunen kan heller ikke se at behovet for molo og snuplass har endret seg siden reguleringsplanen ble vedtatt. Kommunen anser molo og snuplass like

aktuelt i dag som tidligere, da moloen har til hensikt være et vern mot bølger og uvær i sjøen.

Kommunen kan ikke se annet enn at med den aktiviteten som er i området, vil hensynet bak bestemmelsen fortsatt gjøre seg gjeldende med styrke. Kommunen mener at formålet er meget aktuelt, og hensynet bak bestemmelsen vil klart bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Det legges derfor til grunn at hensyn bak reguleringsplanen blir ”*vesentlig tilsidesatt*” ved dispensasjon i denne saken. Vilkårene i § 19-2 er således ikke oppfylt og det kan ikke gis dispensasjon i dette tilfellet.

Ettersom kommunen har kommet til at det første vilkåret for å gi dispensasjon ikke er oppfylt i denne saken, er det ikke nødvendig å ta stilling til det andre vilkåret. Kommunen vil likevel bemerke at en ikke kan se at det foreligger noen dokumentasjon på behovet for en utvidelse av kaikant/platt i forkant av naustet for å kunne benytte naustet som lagerplass.

Videre er det slik at kommunen ikke ønsker at plattene blir større enn tidligere gitte tillatelser, da en platt av en slik størrelse som det her søkes om, lett vil kunne benyttes til andre formål enn den gitte tillatelsen åpner for. Og dette er ikke noe kommunen ønsker å legge til rette for, da dette området ikke er egnet til varig opphold på grunn av blant annet steinrasfaren i området.

Dette innebærer at heller ikke vilkåret om at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene er oppfylt i denne saken.



Levanger kommune
Sakspapir

Retningslinjer for trafikksikkerhetsutvalget i Levanger kommune

Saksbehandler: Roar Eriksen	Arkivref: 2016/8042 - /
E-post: roar.eriksen@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74052842	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	16.11.2016	64/16

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til retningslinjer for trafikksikkerhetsutvalget i Levanger kommune vedtas.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Ingen

Vedlegg:

1 Retningslinjer for trafikksikkerhetsutvalget i Levanger kommune

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Trafikksikkerhetsutvalget velges som et underutvalg av plan og utviklingskomiteen, etter kommunelovens regler for valg av utvalg. Utvalget velges for en valgperiode av gangen. Utvalget består av 3 politisk valgte medlemmer med varamedlemmer. I tillegg møter lensmannen og barnerepresentanten.

Plan og utviklingskomiteen velger leder og nestleder samt at sekretærfunksjonen er tillagt kommunalteknikk. I tillegg kan utvalget selv invitere andre instanser, samt fagpersonell, til sine møter.

Utvalgets arbeidsdokument er kommunens til enhver tid vedtatte trafikksikkerhetsplan. Planen er under revidering og gjennomføres sammen med søknad om en trafikksikker kommune.

Retningslinjer for utvalget har vært mangelvare, men det er nå utarbeidet forslag til retningslinjer og mandat. Mandatet er i henhold til gjeldende trafikksikkerhetsplan og omfatter 8 punkter. I tillegg er utvalget også høringsinstans i saker som vedrører trafikksikkerhet ved eksterne og interne planer/henvendelser.

Vurdering:

Forslag til retningslinjer for trafikksikkerhetsutvalget anbefales vedtatt.