



Reguleringsplan 1719/276/5 - Kathrines Minde

| | |
|---|--|
| Saksbehandler: Håvard Kvernmo E-post: havard.kvernmo@innherred-samkommune.no Tlf.: | Arkivref: 2006/2044 - /L2006005 |
|---|--|

Saksordfører: (Ingen)

| Utvalg | Møtedato | Saksnr. |
|---|-----------------|----------------|
| Plan- og byggesakssjefen - delegert sak | | 236/16 |

Rådmannens vedtak:

Detaljregulering for Kathrines Minde legges frem for høring og offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10. Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene, vedtatt 25.05.2011:

- Følgende rekkefølgebestemmelse oppheves:
*§ 5.4 Utbygging,
Kathrines Minde kan ikke bygges ut før reguleringsplan for atkomst til Geitingsvollen er vedtatt.*
- Oppføring av boenhetene tillates under følgende vilkår som legges inn i planbestemmelsene:
 1. *Det kan ikke gis tillatelse til utbyggingen før det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot skred i henhold til kravene gitt i [kapittel 7](#) i [byggteknisk forskrift, TEK10](#), med tilhørende veiledning.*
 2. *Fortauet i Sørvegen skal være ferdigstilt før innflytting, jf. [kommunestyrets vedtak sak 24/11](#).*

Vedlegg:

- Gjeldende reguleringsplan for Kathrines Minde, datert 25.05.2011
- Gjeldende bestemmelser for Kathrines Minde, datert 25.05.2011

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- [Plan- og utviklingskomiteen 06.11.13 - sak 74/13 - 1719/276/5 - Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Kathrines Minde](#)

- [Plan- og utviklingskomiteen 19.10.11 - sak 65/11 - Klage på avslått dispensasjon fra reguleringsplan 1719/276/5 - Kathrines Minde](#)
- [Plan- og utviklingskomiteen 24.08.11 - sak 49/11 - 1719/276/5 Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Kathrines Minde for oppføring av 13 boenheter](#)

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Plan- og utviklingskomiteen i Levanger kommune har i møte den 10.02.2016, bedt om en ny behandling vedrørende utbygging av Kathrines Minde ved Geitingsvollen. Gjeldende planbestemmelser hjemler en rekkefølgebestemmelse som forbyr utbygging av området før ny adkomstveg til Geitingsvollen er vedtatt. Ønsket om ny politisk behandling har sammenheng med at det nå er egengodkjent ytterligere to nye reguleringsplaner, i samme område, som til sammen åpner for 29 nye boenheter ved Kvilstad. Gjeldende reguleringsplan for Kathrines Minde åpner for 24 nye boenheter. Alle tre reguleringsplanene benytter samme hovedatkomst - Jamtvegen og Sørvegen. Likebehandlingsprinsippet er lagt til grunn for ny behandling. Saken blir behandlet som en mindre endring.

Historikk

Det vises til saksframlegg i Plan- og utviklingskomiteens sak [50/11](#), [65/11](#) og [74/13](#).

Reguleringsplan for Kathrines Minde har vært gjennom flere behandlinger i perioden 2006 - 2013.

- Planbehandling 2006 – 2009 (egengodkjent plan).
- Mindre endring 2011, status på vegformål (godkjent endring).
- Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse 2011 (avslått)
- Klagebehandling av dispensasjon 2011 (avslått)
- Endelig klagebehandling, Fylkesmannen (avslått)
- Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse, for halvparten av planområdet 2013 (avslått)

Planbehandling

Den opprinnelige reguleringsplanen ble startet opp tilbake i august 2006 og egengodkjent juni 2009. Reguleringsplanen ble egengodkjent med forutsetning om at ny atkomstveg, med utgangspunkt fra Sørvegen til Levanger sentrum eller Moan, skulle være avklart og vedtatt før utbyggingen av Kathrines Minde kunne gjennomføres. Jf. planbestemmelsenes § 5.4 – *Utbygging*.

Mindre endring

Reguleringsplanen ble søkt endret februar 2011. Endringen hadde ikke relevans for bestemmelsens § 5.4. Endringen gikk på at avkjørselsvegen fra Kathrines Minde ut til Sørvegen var disponert som «*Felles avkjørselsveg*», og at denne ble ønsket omregulert til offentlig kjøreveg, i samråd med Levanger kommune. Endringen ble vedtatt mai 2011.

Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse

Levanger kommune mottok april 2011 søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen § 5.4 – *Utbygging*. Det vises til sakspapir fra Plan- og utviklingskomiteen sak 50/11 med vedlegg, hvor det er gjort rede for dispensasjonssøknaden, planstatus/utbyggingsavtale, adkomst til Geitingsvollen/Kathrines Minde, høringsuttalelser inkl. kommentarer fra søker. Saken omfatter også en vurdering av fordeler/ulempene med å gi dispensasjon. Dispensasjonssøknaden var

begrunnet med at kommunen selv innrømmet å ikke hatt normal fremdrift i arbeidet med planleggingen av vei fra Sørvegen til Branes, samt at beboerne i Sørvegen ikke har vært negative til en utbygging av Kathrines Minde uten at det samtidig er ferdig en veg til Branes.

Kommunen gjennomførte en høring av dispensasjonssøknaden og mottok fire uttalelser. Utbygger ga kommentarer til uttalelsene. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og NVE var på daværende tidspunkt ikke imot at det ble gitt dispensasjon. Nord-Trøndelag fylkeskommune frarådte sterkt at det ble gitt dispensasjon og Statens vegvesen kunne ikke anbefale en dispensasjon.

Rådmannens innstilling var positiv, men søknaden ble etter benkeforslag avslått av Plan- og utviklingskomiteen i møte den [24.08.11, sak 50/11](#).

Klagebehandling

Søker påklaget avslaget innen klagefristen og med nye argumenter.

Plan- og utviklingskomiteen behandlet klagen i møte den [19.10.11, sak 65/11](#). Vedlagt denne saken.

Ved behandling av klagen hadde fagenheten og Rådmannen ulike konklusjoner. Fagenheten gikk inn for at klagen ikke tas til følge. Rådmannen innstilte på at klagen tas til følge, under visse vilkår.

Plan- og utviklingskomiteen fattet følgende vedtak:

[Vedtak i Plan- og utviklingskomiteens sak 50/11](#) opprettholdes og klagen fra Kathrines Minde tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Bakgrunnen for å avslå klagen går fram av [sakspapir 50/11](#) samt denne saken.

Det forutsettes at planavklaring for vegløsning blir gjennomført snarest.

Klagen ble oversendt til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig behandling. Fylkesmannen stadfestet i brev datert 13.02.2012, Plan- og utviklingskomiteens vedtak i sak 50/11. Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages.

Ny dispensasjonsbehandling

Etter påtrykk fra utbygger og på bakgrunn av nye opplysninger om framdrift i forhold til ny vegforbindelse ble saken tatt opp til ny dispensasjonsbehandling den 06.11.2013 – sak 74/13. Her ble det i forbindelse med revidering av planstrategien opplyst om at avlastningsveg fra Geitingsvollen ville bli avklart gjennom revisjon av kommunedelplanen for Levanger sentrum. Som i utgangspunktet ble estimert til å ferdigstilles innen 1 ½ år – i løpet av 2015. Med bakgrunn i at dette ville ta noe tid og at PUK-vedtak 65/11 tilsa en rask avklaring, ble saken tatt opp til ny behandling med innstilling omtrent som i Rådmannens innstilling i sak 50/11, dvs. at det skulle gis dispensasjon. Det ble også vist til gatebruksplanen (ikke vedtatt) hvor det er pekt på at Sørvegen må rustes opp uavhengig av avlastningsvegen.

Plan- og utviklingskomiteen fattet følgende vedtak:

1. Komiteen finner ingen begrunnelse for å gi dispensasjon i henhold til [plan- og bygningslovens § 19-2](#), samt den praksis komiteen har i forhold til likebehandling. Der er heller ingen nye momenter siden siste klagebehandling. Klagen avvises derfor og PUKs vedtak av 19.10.11 stadfestes endelig.
2. Det forutsettes at administrasjonen planavklarer avlastingsvei innen 1,5 år, jfr. informasjon i saksfremlegg, slik at etterlengtede boliger i området kan realiseres.

Ønske om ny behandling

Ved andregangs behandling av detaljregulering for Kvilstadvegen II, ble det etterlyst en ny behandling av reguleringsplan for Kathrines Minde. Av Plan- og utviklingskomiteens møteprotokoll går det fram at det ønskes en ny politisk behandling av sak 74/13 – som er en behandling av dispensasjon for bygging av 13 av 24 boenheter. Politiske signal er imidlertid at det ønskes en ny politisk behandling som innebærer en planendring, fremfor at det gis dispensasjon – noe som vil åpne for at alle 24 boenhetene kan bygges ut før ny avlastningsveg til Geitingsvollen vedtas.

Planprosess

Administrasjonen har besluttet å behandle planendringen som en mindre endring, da det er snakk om en mindre endring i bestemmelsene og ikke en formålsendring. Ønsket om planendringen vurderes også som allerede politisk forankret. Berørte parter vil for øvrig bli sikret grad av medvirkning gjennom 4 ukers høring.

Vedtak av mindre endringer er delegert til Plan- og utviklingskomiteen (PUK). Planen vil derfor i utgangspunktet ikke sendes til kommunestyret for egengodkjenning, med mindre annet går frem av politisk vedtak.

Andre opplysninger

Kommunens fagenhet har avholdt en orientering vedrørende ny avlastningsveg i møte den 09.03.2016. Her ble det presentert en oversikt over muligheter for ny avlastningsveg som hittil er blitt vurdert – jf. bilde 1. Det ble også gitt en presentasjon av traseene kommunen jobber videre med pr. dags dato – jf. bilde 2. Ingen skisserte alternativ eller alternativ som er vurdert videreført, blir berørt ved en utbygging av Kathrines Minde.



Bilde 1: Viser utdrag fra mulige traseer i området til Geitingsvollen. Rød sirkel markerer området Kathrines Minde. Røde strek markerer mulige traseer.



Bilde 2: Viser utdrag fra traseer det jobbes videre med pr. dags dato. Rød sirkel markerer området Kathrines Minde.

Vurdering:

Området hvor ny atkomstveg til Geitingsvollen tenkes etablert er preget av stedvis bratt terreng og kan ha utfordrende grunnforhold. Man er bl.a. kjent gjennom reguleringsplan for Kvilstad og Kvilstadvegen II at det er kvikkleireforekomster i området. I tillegg har man hensyn som Levangerelva og dyrka mark ved anlegning av vegen. Etablering av boliger i området vil medføre flere faktorer som må tas hensyn til, noe som kan påvirke kvaliteten på vegen eller om man i det hele tatt får etablert en veg i området. Det vil derfor være viktig å avklare hvor vegen kan gå før man starter utbyggingen av Geitingsvollen.

Rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen for Kathrines Minde og Geitingsvollen ivaretar dette gjennom at det ikke skal etableres boligbebyggelse før ny avlastningsveg er vedtatt. Kathrines Minde ligger derimot i et område som ikke berører alternativ for ny avlastningsveg. En utbygging vil imidlertid øke utbyggingspresset på resten av Geitingsvollen. En må derfor være varsom med å tillate ytterligere utbygging i området, slik at man unngår at det iverksettes utbygging av resterende områder inntil vegspørsmålet er avklart.

Det vises imidlertid til at det er fremmet et politisk ønske om å ta detaljregulering for Kathrines Minde opp til ny politisk behandling. Rådmannen har med bakgrunn i dette ingen vesentlige merknader til at rekkefølgebestemmelsen tas ut. Det forutsettes imidlertid at vilkårene fra Sak 74/13 videreføres, slik at man sikrer grunnforholdene før utbyggingen starter, og at myke trafikanters sikkerhet langs Sørvegen blir ivaretatt.