



**1719/276/5 - Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Kathrines Minde**

<b>Saksbehandler:</b> Kirstine Karlsaune	<b>Arkivref:</b> 2006/2044 - /L2006005
<b>E-post:</b> kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger		

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges Kathrines Minde AS dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 5.4 *Utbygging*, vedtatt 25.05.11, for oppføring av 13 boenheter i felt A under følgende vilkår:

- 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.
- Fortauet i Sørvegen skal være ferdigstilt før innflytting, jf. kommunestyrets vedtak sak 24/11.

**Hjemmel/bakgrunn for saken:**

Kathrines Minde AS søkte 07.04.2011 om dispensasjon fra en rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan for Kathrines Minde, for å snarest mulig kunne påbegynne utbygging av felt A på 13 boenheter. Planen gir mulighet for inntil 24 boliger. Rekkefølgebestemmelsen det ble søkt om dispensasjon fra lyder slik: «Katrines Minde kan ikke bygges ut før reguleringsplan for atkomst til Geitingsvollen er vedtatt.»

Søknaden var begrunnet med at kommunen selv har 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 er ikke imot at det gis dispensasjon. Nord-Trøndelag fylkeskommune frarår sterkt at det gis dispensasjon og Statens vegvesen kan ikke anbefale at det gis dispensasjon.

Rådmannens innstilling var positiv, men søknaden ble etter benkeforslag avslått av Plan- og utviklingskomiteen i møte den 24.08.11, sak 50/11. Søker påklaget avslaget innen klagefristen, og hadde noen nye argumenter.

Plan- og utviklingskomiteen behandlet klagen i møte den 19.10.11, sak 65/11. 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 sak.*

*Det forutsettes at planavklaring for vegløsning blir gjennomført snarest.*

Klagen ble oversendt til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig behandling, og de har med brev av 13.02.2012 stadfestet Plan- og utviklingskomiteens vedtak i sak 50/11.

Etter påtrykk fra utbygger og på bakgrunn av nye opplysninger om framdrift i forhold til ny vegforbindelse tas saken opp til ny behandling. I forbindelse med revidering av planstrategien går det fram at avlastningsveg fra Geitingsvollen vil bli avklart gjennom revisjon av kommunedelplanen for Levanger sentrum. Det vil si i løpet av ca. 1 ½ år. Med bakgrunn i at dette vil ta noe tid og at PUK-vedtak 65/11 tilsier en rask avklaring, tas saken opp til ny behandling med innstilling omtrent som i Rådmannens innstilling i sak 50/11, dvs. at det gis dispensasjon. I gatebruksplanen (ikke vedtatt) er det også pekt på at Sørvegen må opprustes uavhengig av avlastningsvegen.

#### **Vedlegg:**

- 1 Kathrines Minde AS, 07.04.11 - søknad om dispensasjon
- 2 Klage datert 01.09.11
- 3 Svar fra leder i PUK vedlagt klagen

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

- Sakspapir kommunestyresak 46/09 (sluttbehandling av reguleringsplan).
- Mindre endring vedtatt 25.05.11, av reguleringsplanen for Kathrines Minde.
- Utbyggingsavtale for Kathrines Minde, godkjent 22.06.11.
- Innherred samkommune, 06.05.11 - Høring av dispensasjonssøknad
- Uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune, 01.05.11
- Uttalelse fra Statens vegvesen, 30.05.11
- Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 31.05.11
- Uttalelse fra NVE, 24.06.11
- Kommentar til høringsuttalelser - Kathrines Minde AS, 24.06.11.
- [Sakspapir PUK-sak 50/11 \(behandling av søknad om dispensasjon\).](#)
- [Sakspapir PUK-sak 65/11 \(behandling av klage på avslått søknad om dispensasjon\).](#)
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 13.02.2012 (stadfesting av PUK-vedtak, sak 50/11)

### **Saksopplysninger:**

Det vises altså 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 orientering om dispensasjonsreglene samt en vurdering av fordeler/ulempene med å gi dispensasjon.

Videre vises det til sakspapir fra Plan- og utviklingskomiteen sak 65/11 med vedlegg, hvor det er gjort rede for mottatt klage på avslått dispensasjonssøknad. Vedlagt klagen lå også PUK-leders begrunnelse for avslaget, som også var besvart i klagen.

## **SAKSOPPLYSNINGER FRA PUK-SAK 50/11**

### **Planstatus og utbyggingsavtale**

Kathrines Minde ligger innenfor område B2 Geitingsvollen (framtidig boligområde) i gjeldende kommunedelplan, vedtatt 27.09.00. Allerede i kommunedelplanen påpekes det at flere forhold tyder på at det kan bli vanskelig å finne fram til en god hovedveg inn til området. Sørvegen nevnes som ett alternativ, men andre løsninger må også utredes.

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid for Kathrines Minde i 2006, og reguleringsplanen ble vedtatt i 2009 med nevnte rekkefølgebestemmelse. I vedtaket var det også forutsatt at det før utbygging må foreligge vedtatt utbyggingsavtale. Etter at dispensasjonssøknaden ble sendt på høring ble en mindre endring av planen (med delvis offentlig veg i planområdet) vedtatt den 25.05.11 og tilhørende utbyggingsavtale ble godkjent den 22.06.11. Manglende planavklaring om adkomstveg til et større boligområde hindrer altså utbyggingen pr. i dag. Geoteknisk har området også noen utfordringer, og nærmere vurderinger er forutsatt i reguleringsbestemmelsene.

Det ligger en grundig vurdering bak fastsatt rekkefølgebestemmelse, jf. vurderinger i kommunestyresak 46/09. Før sluttbehandling av reguleringsplanen forsøkte vi å lempe noe på rekkefølgebestemmelsen, men etter råd fra flere fagmyndigheter ble det ikke ansett som tilstrekkelig at det kun er igangsatt arbeid med reguleringsplan for atkomst til Geitingsvollen før utbygging av Kathrines Minde.

### **Adkomst til Geitingsvollen/Kathrines Minde**

Evt. vegløsning til Kathrines Minde/Geitingsvollen fra sør er ikke planavklart, men det er gjort forsøk på å finne en vegløsning sørover. Da reguleringsplan for Levanger sentrum lå ute til offentlig ettersyn i 2007 lå det også med forslag til alternative føringer for avlastningsveg mellom Geitingsvollen og Moanområdet. Det ble mottatt merknader til dette. I kommunestyrets vedtak ble det i punkt 6 angitt følgende: Anbefalingene i vedlegg 6; "Avlastningsveger/turstisystem – Levanger sentrum" (rev. juni 2007), som ligger utenfor planområdet, bearbeides videre og legges inn som en del av premissene for revisjon av kommunedelplan for Levanger sentrum og kommuneplanens arealdel.

Vegløsningen viste seg å ikke kunne avklares ved revisjon av kommuneplanens arealdel, og revisjon av aktuell kommunedelplan er ikke igangsatt ennå. På bakgrunn av signaler fra regionale myndigheter (bl.a. Fylkesmannens landbruksavdeling) har vi heller ikke funnet det hensiktsmessig å varsle oppstart av noen reguleringsplanprosess. Videre har vi

som følge av uttalelser fra Statens vegvesen hatt forventninger om at det kan gjøres relevante trafikkberegninger for Levanger sentrum, som kan være nyttige når en skal vurdere vegløsninger.

Hvis det gis dispensasjon vil de 13 boenhetene få kjøreadkomst fra nord (fra Sørvegen / fv. 126 Jamtvegen), inntil evt. annen vegløsning foreligger. Utbyggingen vil altså påføre eksisterende vegnett noe økt trafikkbeklastning. Det samme kunne blitt situasjonen om rekkfølgebekbestemmelsen hadde blitt oppfylt, da planavklaring og gjennomføring ikke vil sammenfalle i tid. Gjennom en planavklaring kunne en imidlertid fastsatt en annen adkomst, noe det også er forutsatt økonomisk bidrag til i utbyggingsavtalen, såfremt den nye adkomstvegen til Geitingsvollen er påbegynt innen utløpet av 2020.

### **Medvirkning/høring**

Søknaden ble sendt på høring med brev av 06.05.11, og høringsfristen var 3. juni 2011. NVE fikk 14 dagers høringsfrist fra 6. juni 2011.

Det er mottatt følgende høringsuttalelser, som er vurdert samlet til slutt i saken:

- 01 Nord-Trøndelag Fylkeskommune, 01.05.11
- 02 Statens vegvesen, 30.05.11
- 03 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 31.05.11
- 04 Kathrines Minde AS, 24.06.11 – kommentar til høringsuttalelser
- 05 NVE, 24.06.11

01 Nord-Trøndelag Fylkeskommune, 01.05.11

... ”Vi kan ikke se at det er framført argument av stor samfunnsmessig vekt, som tilsier at bestemmelsen nå kan fravikes. Vi viser til tidligere vurderinger og vil fortsatt hevde at Kathrines Minde og Geitingsvollen utbyggingsmessig må sees i sammenheng. Vi vil ut ifra ovenstående sterkt frarå at dispensasjon gis”.

02 Statens vegvesen, 30.05.11

”Statens vegvesen har igjennom flere innspill til saken bl.a. i 2007 (vårt brev av 15. november 2007) og i 2009 (vårt brev 2. april 2009) utdypet vårt syn og gitt klare signal på at vi ønsker at det blir sett helhetlig på en utbygging av Kathrines Minde og Geitingsvollen.

Vår hovedinnvending har gjennomgående vært at de omtalte boligområdene må finne en adkomst som leder trafikken utenom boligområdene på Bruborg og inn mot fv. 126 og sentrum. Den omtalte fylkesveg og kommunalvegnettet har ikke en utforming som gjør at vi kan anbefale ny boligbygging på Kathrines Minde og Geitingsvollen før adkomstløsning som vi kan godkjenne er vedtatt.

Vi ser av tilsendte brev at søknaden om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan begrunnes i at kommunens saksbehandling ikke har hatt normal fremdrift, 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. Vi er av den mening at de begrunnelser for å dispensere fra gjeldende bestemmelser ikke kommer nærmere avklaring, av de etter vår oppfatning, sentrale spørsmål om trafiksikkerhet, økt trafikkbeklastning i boligområde, støyproblematikk etc. som vil være en konsekvens av dispensasjon.

Som fagmyndighet kan derfor Statens vegvesen ikke anbefale at det dispenseres fra rekkefølgebestemmelse § 9.4 i reguleringsplan Kathrines Minde vedtatt i 2009. I forhold til kommunens viderebehandling av saken vil vi vise til plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2”.

03 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 31.05.11

*Landbruksavdelingen*

”Regional landbruksmyndighet har vært opptatt av å sikre at utbyggingen av Kathrines Minde ikke blir til hinder for en samlet effektiv utnytting av Geitingsvollen, herunder at framtidige løsninger for infrastruktur ikke blokkeres. Landbruksavdelingen viser til kommunens vurderinger og vil ikke motsette oss at lokalt vegnett kan nyttes som adkomstveg dersom kommunen ønsker å dispensere fra rekkefølgebestemmelsen slik det er vurdert.

*Miljøvernavdelingen*

Ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser har vi ingen merknader til søknaden.

*Kommunalavdelingen*

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at det omsøkte arealet ligger i et område hvor det er kartlagt kvikkleire, dette må tas hensyn til ved en eventuell utbygging. Fylkesmannen har vært i kontakt med NVE og er kjent med at de ønsker å bli hørt i denne saken”.

04 Kathrines Minde AS, 24.06.11

”I forhold til uttalelsene vil vi fremheve:

Vi har gjennom nylig vedtatt utbyggingsavtale akseptert å bidra til å oppgradere fortau i Sørvegen. I tillegg bygger vi ny vei mellom Kathrines Minde og Sørvegen som rydder opp i trafikale forhold som allerede på slutten av 60-tallet ble innarbeidet i en reguleringsplan, men som ikke er utført. Denne veien vil forbedre trafikale forhold til mange flere enn kun beboerne i Kathrines Minde.

Slik vi vurderer det er Sørvegen godt egnet til å kunne tåle trafikkøkningen 13 boligenheter i Kathrines Minde vil bidra med, spesielt når fortau blir utbedret.

05 NVE, 24.06.11

Viser til vår uttalelse av 6. juli 2009 om reguleringsplan for Kathrines Minde, hvor vi sa:

”NVEs retningslinjer 1/2008 sier at for reguleringsplaner skal tilfredsstillende sikkerhet mot skred være dokumentert før planen vedtas. I en overgangsfase har vi imidlertid akseptert at det kan tas inn en planbestemmelse om slik dokumentasjon skal foreligge før utbygging starter.

Kommunen viser i saksframlegget til at dokumentasjon om tilfredsstillende sikkerhet skal skje i henhold til NVEs retningslinjer 1/2008. Vi savner imidlertid denne formuleringen i planbestemmelsen § 5, pkt 4. Vi vil sterkt anbefale kommunen om å ta inn følgende tillegg i den nevnte bestemmelsen: ”Før utbygging starter må det være dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot skred i

henhold til NVEs retningslinjer 1/2008 om planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag.”

Etter det vi kjenner til har ikke vår anbefaling, ovenfor, blitt tatt til følge.

Vi har ingen innvending mot at det gis dispensasjon fra den aktuelle planbestemmelsen, men på bakgrunn av det ovennevnte anbefaler vi kommunen om ikke å gi klarsignal til utbygging før det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot skred i henhold til kravene gitt i kapittel 7 i byggeteknisk forskrift, TEK10, med tilhørende veiledning”.

### **Forhold endret etter høring**

Rekkefølgebestemmelsen det søkes om dispensasjon fra har fått en annen nummerering i gjeldende mindre endring av planen, vedtatt 25. mai 2011.

Ifølge tilhørende utbyggingsavtale, godkjent 22.06.11, skal utbyggers anleggstilskudd gå til ny adkomstveg til Geitingsvollen *samt ferdigstilling av eksisterende fortau i Sørvegen*. Ferdigstilling av fortau i Sørvegen ble tatt inn etter at kommunestyret i møte den 25.05.11, sak 24/11, utsatte behandling av avtalen og sendte den tilbake til administrasjonen for reforhandling, med sikte på deltakelse fra utbygger for å få ferdigstilt fortau langs Sørvegen. Kommunestyret ga følgende begrunnelse for dette: ”Etableringen av 24 nye boenheter på eiendommen Kathrines Minde vil øke trafikken i Sørvegen. Denne veien er allerede i dag belastet med en del trafikk og har tversgående gater som gir et uoversiktlig trafikkbilde – særlig på vinters tid. Blant annet brukes veien av skolebarn. Langs Sørvegen er det delvis opparbeidet fortau, men dette er ikke ferdigstilt. Ferdigstilling av fortau vil sikre gående og vil øke trafikksikkerheten. Etablering av 24 nye boenheter på eiendommen Kathrines Minde vil gi økt trafikk, og det er rimelig at utbygger deltar i ferdigstilling av fortau langs Sørvegen for å ivareta trafikksikkerheten i området.”

### **SAKSOPPLYSNINGER FRA PUK-SAK 65/11 (klagesaken)**

#### **Klagens hovedargumenter for dispensasjon**

Klager er av den oppfatning at det ved behandling av søknaden ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til de faktiske forhold. Klager fremhever følgende argumenter som vesentlige for at saken tas opp på nytt, og at søknaden om dispensasjon for 13 boenheter innvilges;

1. Det er mangel på boligtomter i Levanger, jf. Alf Magnar Reberg sin uttalelse i Levanger-Avisa 7. april 2011.
2. Beboerforeningen i Sørvegen har ikke motforestillinger mot at utbyggingen av Kathrines Minde gjennomføres uten at vegen mot Branes/Moan ikke er realisert.
3. Levanger kommune ved administrasjonen har selv innrømmet at reguleringsarbeidet med den tiltenkte veien mot Branes/Moan ikke har blitt gjennomført som tidligere forventet, og at vi som utbygger derfor har blitt direkte skadelidende som følge av dette.
4. Utviklingen av eiendommen Kathrines Minde ble påbegynt flere år før Block Watne ervervet det tilstøtende området på Geitingsvollen. Dette er etter vår mening et argument som gjør at prosjektene ikke nødvendigvis må likebehandles. Vi er dessuten ikke kjent med at Block Watne har sendt tilsvarende søknad.
5. Ved å innrømme oss dispensasjon vil arbeidet med å utbedre fortauet i Sørvegen kunne påbegynnes og vei mellom Sørvegen og Kathrines Minde (som var

innregulert på 60-tallet) kan endelig realiseres. Begge disse vil være aktive bidrag for å forbedre de trafikale forhold til beboernes beste.

6. Slik vi ser det vil det være vesentlig for Levanger kommune at kommunen fremstår som en ”ja-kommune” hvor en stimulerer til tiltakslyst og investeringsvilje.

Klagen besvarer også forhold leder i Plan- og utviklingskomiteen nevner i sin begrunnelse for vedtaket.

### **Vurdering:**

#### **Forholdet til plan- og bygningslovens § 19-1 (Søknad om dispensasjon)**

Det er ikke gjennomført nabovarsel iht. plan- og bygningslovens (pbl) § 21-3, som nevnt i pbl § 19-1, men vi anser at berørte parter inkl. naboer til utbyggingsområdet er tilstrekkelig hørt i denne saken gjennom kommunens høringsbrev med vedlegg. Brukere av offentlig veg samt beboere langs disse er ikke tilskrevet om dispensasjonssøknaden, da det uansett bør ligge faglige vurderinger til grunn for å tillate dette. Tiltakshaver må foreta nabovarsling ifb. byggesøknad. Søknaden er også begrunnet, slik det kreves.

#### **Plan- og bygningsloven § 19-2 sier følgende om dispensasjonsvedtaket:**

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

#### **Vurdering av søknaden i forhold til pbl § 19-2**

Midlertidig dispensasjon som kan få følger for selve boligene anses ikke aktuelt, men kjøreadkomsten kunne vært midlertidig. En kunne satt vilkår om annen kjøreadkomst når/hvis Geitingsvollen får ny adkomst. Om dette lar seg gjøre bør vurderes i en større plansammenheng og tidsperspektivet synes usikkert. I utbyggingsavtalen er det avtalt anleggsbidrag til ny adkomstveg for dette.

#### Uttalelse fra regionale myndigheter og bakgrunnen for rekkefølgebestemmelsen

Fylkesmannen og NVE er ikke imot at det gis dispensasjon, men fylkeskommunen frarår sterkt at det gis dispensasjon og Statens vegvesen kan ikke anbefale at det gis dispensasjon. Når direkte berørte regionale myndigheter har uttalt seg negativt til søknaden om dispensasjon, bør det jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd ikke gis dispensasjon. De

negative uttalelsene kan også tyde på at hensynene bak rekkefølgebestemmelsen det søkes om dispensasjon fra kan bli tilsidesatt.

Bakgrunnen for rekkefølgebestemmelsen er at både kommunen og Statens vegvesen ved flere anledninger har blitt konfrontert med begrenset kapasitet og lav kvalitet på lokalvegsystemet over Bruborg og i boligområdene ned mot Geitingsvollen. Det kan være flere planfaglige argumenter for å se områdene i sammenheng. Å vurdere infrastrukturen for et større nærområde er i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Den 02.04.09 oppga Statens vegvesen at fylkesveg 126 Jamtvegen har fortau og delvis fartsreducerende tiltak, med en trafikkmengde på ca. 3000 kjøretøy/døgn i gjennomsnitt. Dette ble vurdert som moderat trafikkmengde og godt innenfor vegens kapasitet, men både fylkesvegen og kommunevegene i området har preg av bolig-gater med bebyggelse inn mot vegen på begge sider. For de som bor og ferdes langs en veg med trafikk i slik størrelsesorden vil dette føles belastende. Det kommunale vegnettet i området er smalere og bærer i ytterligere grad preg av bolig-gater. 13 boenheter vil gi en forholdsvis beskjeden trafikkøkning på Jamtvegen, men for Sørvegen vil trafikkøkningen merkes mer.

#### Fordeler og ulemper med evt. dispensasjon

Grunner som kan tale for dispensasjon kan være:

- Økt boligtilbud i nær framtid.
- Utbygging uansett tidspunkt antas gunstig for arbeidsplasser i byggenæringen.
- Utbyggingen antas å ikke være til hinder for planlegging av en samordnet og helhetlig vegløsning fra sør for Kathrines Minde/Geitingsvollen, men terreng og grunnforhold kan begrense mulighetene for vegføringer.
- Oppgitte grunner for dispensasjon fra søkers side:
  - Manglende kommunal fremdrift i vegplanlegging Sørvegen – Branes. Dette endrer imidlertid ikke trafikksituasjonen i eksisterende boligområde og de hensyn rekkefølgebestemmelsen er ment å ivareta.
  - At beboerne i Sørvegen ikke har vært negative mht. økt trafikk på Sørvegen. Dette har ikke kommunen belegg for å bekrefte, men faglige vurderinger bør ligge til grunn for utvidet bruk av en kommunal veg.
  - Utbyggingen kan bidra til oppgradering av fortau i Sørvegen. Planen har imidlertid ingen rekkefølgebestemmelse om ferdigstilling av dette fortauet ifb. boligutbyggingen. I utbyggingsavtalen er det avtalt anleggsbidrag til dette, og kommunen bør da sørge for gjennomføringen.
  - Ny veg mellom Kathrines Minde og Sørvegen vil rydde opp / bedre de trafikale forholdene i området for flere enn beboerne i Kathrines Minde.

Grunner som kan tale mot dispensasjon kan være:

- Det bør veie tungt at to regionale myndigheter har uttalt seg negativt om dispensasjonen. Både Statens vegvesen og Nord-Trøndelag Fylkeskommune anses direkte berørt ift. økt trafikkbelastning på fylkesveg 126 Jamtvegen.
- Det synes ikke tilrådelig med særlig økt trafikkbelastning på eksisterende vegnett, men det synes vanskelig å sette en klar grense for når trafikken bør ledes utenom fv. 126 Jamtvegen og boligområdene på Bruborg. I første omgang er det snakk om 13



boenheter, men planen gir mulighet for 11 boenheter til. Totalt 169 daa på Geitingsvollen (inkl. Kathrines Minde) er avsatt til boliger i kommunedelplanen.

- Større usikkerhet mht. om kjøreadkomst fra nord (fra Sørvegen/Jamtvegen), vil bli midlertidig eller varig. Evt. midlertidighet vil kunne vare lengre.
- Det kan være utfordrende å gjennomføre annen adkomst i ettertid av utbyggingen, men i utbyggingsavtalen er det forutsatt økonomisk anleggstilskudd til dette såfremt ny adkomstveg til Geitingsvollen er påbegynt innen utløpet av 2020.
- Utbyggingen kan blokkere mulighetene for en framtidig adkomst fra sør, men denne risikoen antas å være liten.

#### Dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet

Hvis det gis dispensasjon vil de 13 boenhetene få kjøreadkomst fra nord (fra Sørvegen/Jamtvegen), inntil evt. annen vegløsning foreligger. Utbyggingen vil følgelig påføre eksisterende vegnett noe økt trafikkbelastning med de ulemper det kan medføre. Gjennom utbyggingsavtalen er det imidlertid forutsatt anleggsbidrag også til ferdigstillelse av eksisterende fortau i Sørvegen. Når fortauet i Sørvegen er ferdig vil trafiksikkerheten her være bedre enn antatt da en fastsatte rekkefølgebestemmelsen.

#### **Geotekniske forhold – kommentar til NVEs høringsuttalelse**

Brevet NVE viser til ble mottatt som respons på kommunens melding om planvedtak.

Under planprosessen, den 15.09.08 varslet NVE innsigelse til reguleringsplanen inntil det kan dokumenteres at planlagt ny bebyggelse vil ha tilfredsstillende sikkerhet mot skred, evt. at det tas inn planbestemmelser som sikrer dette. Det antas å bero på en misforståelse at henvisningen til NVEs retningslinjer ikke ble gjengitt i bestemmelsene.

En mindre endring av planen mht. vegstatus er nylig gjennomført, og vi anså det ikke som nødvendig å tilskrive NVE om dette. NVEs anmodning fra 2009 ble dessverre da ikke fulgt opp ved endring av planen.

Hvis det gis dispensasjon bør rådet fra NVE settes som vilkår for dispensasjonen.

#### **Nye argumenter i klagen**

Punkt 1, 4 og 6 i klagen ble ansett som nye argumenter og vurdert slik i PUK-sak 65/11:

Kommentar til klagens punkt 1:

Eventuell mangel på boligtomter i kommunen endrer ikke på de trafikk-/miljømessige forholdene knyttet til Sørvegen og Jamtvegen, som rekkefølgebestemmelsen er ment å ta hensyn til. Bolig-/tomtemarkedet synes forøvrig noe uoversiktlig, men det er vedtatt flere reguleringsplaner for boliger i nærheten av Levanger sentrum, som ikke er ferdig utbygd ennå.

Kommentar til klagens punkt 4:

Mesteparten av avsatt framtidig boligområde på Geitingsvollen er ennå ikke detaljregulert, så det foreligger ingen konkret saksbehandling å sammenligne (likebehandle) denne dispensasjonsbehandlingen med. Adkomstproblematikken er imidlertid en utfordring for hele det avsatte boligområdet på Geitingsvollen (ca. 120 daa byggeareal), og evt. dispensasjon kan medføre en presedensfare.

At Kathrines Minde eventuelt var tidligere ute enn Block Watne med planleggingen er mindre relevant. Vedtatt reguleringsplan for atkomst til Geitingsvollen har over lengre tid vært en forutsetning for utbygging av Kathrines Minde / Geitingsvollen.

### *Historikk*

I planforhåndskonferanse for Kathrines Minde, den 17.01.07, går det bl.a. fram at planen vil ta med adkomstveg opp til hovedveg. (Det ble varslet planoppstart i august 2006).

I planforhåndskonferanse for Geitingsvollen, den 19.02.07, ble Block Watne gjort oppmerksom på at det vil kreves ny adkomstveg. I oppfølgende oppstartsmøte med regionale myndigheter, den 01.06.07, signaliserte Fylkesmannens landbruksavdeling at: ”Dersom det legges fram en reguleringsplan med adkomst over elva uten at dette er avklart i overordna plan varsles det innsigelse”. Statens vegvesen konkluderte også med at Geitingsvollen må få en annen adkomst enn Jamtvegen.

I brev 05.06.07 ble Kathrines Minde gjort oppmerksom på at kommunen er inne i drøftinger omkring utnyttelse av hele Geitingsvollen, utbyggingsrekkefølge og alternative adkomstmuligheter. Samt at planforslag/utbyggingsavtale for Kathrines Minde vil bli sett i sammenheng med disse planene.

### Kommentar til klagens punkt 6:

Kommunen ønsker å stimulere til tiltakslyst og investeringsvilje, men må også ta flere forhold i betraktning før det evt. gis dispensasjon for utbygging. Det er blant annet vurdert slik at en ikke ønsker å påføre eksisterende trafikksystem med tilliggende boligområder økt trafikkvekst med den miljøbelastning det medfører – heller ikke om fortauet i Sørvegen oppgraderes og det blir ny veg fra Sørvegen til Kathrines Minde.

### Andre forhold

Kjøp/salg av eiendom, eierforhold eller evt. avtaler om dette, vedkommer ikke saken. Ifølge matrikelopplysninger er hverken Block Watne eller Kathrines Minde registrert som tinglyste eiere av aktuelle utbyggingsområder. Tinglyste grunneiere har imidlertid gjennom høringen hatt anledning til å uttale seg.

Utarbeidelse av en reguleringsplan innebærer diverse utredningskostnader, og usikkerhet omkring adkomst til planområdet ble utbygger gjort oppmerksom på allerede i 2007. Ved førstegangsbehandling i 2008 ble det også tillagt en rekkefølgebestemmelse.

### **Konklusjon fra fagenheten**

Generelt gjelder at hensynet bak rekkefølgebestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt med en dispensasjon. 13 boenheter som hver belaster vegnettet med ca. 4 kjøreturer pr. dag er en forholdsvis beskjeden trafikkøkning, men i denne saken tilsier skjønnsmessige vurderinger at det ikke bør gis dispensasjon. Spørsmålet er om den usikkerheten som ligger i dette bør komme utbygger eller beboerne i aktuelt boligområde til gode. Et godt bomiljø bør vektlegges, og uten dokumentasjon på at eksisterende vegnett med tilliggende boligområde tåler den forholdsvis beskjedne trafikkveksten er det vanskelig å forsvare evt. dispensasjon.

Bortsett fra oppgradering av fortau i Sørvegen og ny veg mellom Sørvegen og Kathrines Minde, innebærer de begrunnelser som gis ikke en avklaring av sentrale spørsmål omkring trafikksikkerhet og økt trafikkbelastning i boligområde med påfølgende støyproblematikk etc., som kan være en konsekvens av dispensasjon.

Vi kan heller ikke se at nærmere kjennskap til framdriften for en planavklaring av ny vegforbindelse endrer forutsetningene for å gi dispensasjon, selv om snarlig planavklaring for vegløsning var forutsatt i PUKs vedtak. De hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn er knyttet til de ulemper økt trafikkbelastning kan påføre eksisterende vegnett/boligområde - ikke bare i Sørvegen, men også i Jamtvegen. Fagenheten anbefaler følgende innstilling:

«Kathrines Minde AS søknad av 07.04.11, om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen for Kathrines Minde, avslås nok en gang med hjemmel i pbl § 19-2.»

### **Konklusjon fra rådmannen**

Rådmannen vurderer denne saken på en annen måte enn fagenheten og fremmer samme innstilling som ved forrige behandling. Det er særlig punktene 3, 5 og 6 som av rådmannen vurderes annerledes enn fagenheten. Jeg finner det urimelig at en slik mindre utbygging som utøser etterlengtede boligtomter nært Levanger sentrum og i tillegg sørger for utbygging av et fortau som er sterkt ønskelig av trafikksikkerhetshensyn på en skoleveg med betydelig trafikk. Kommunens omdømme blir lidende om en ikke prøver å inngå kompromisser i slike saker.

Skulle PUK velge å stå på sitt vedtak fra sak 50/11 tilrås den formuleringen som står nederst i fagenhetens konklusjon.