



Levanger kommune
Møteprotokoll

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen
Møtested: 4.233, Møtesal i 2. etg. i Nylåna, Nord Universitet
Dato: 09.05.2018
Tid: 13.00 – 16.10

Faste medlemmer som møtte:		
Navn	Funksjon	Reprenterer
Nina Elisabeth Berget	Leder	AP/SP/KRF
Olav Strid	Medlem	AP/SP/KRF
Randi Nesseemo	Medlem	AP/SP/KRF
Lars Petter Holan	Medlem	AP/SP/KRF
Svein Erik Veie	Medlem	AP/SP/KRF
Björg Boneng	Medlem	AP/SP/KRF
Ola Skilbrigt	Medlem	AP/SP/KRF
Gunnar Morten Løvås	Medlem	MDG/SV
Knut Hjelmstad	Medlem	H

Faste medlemmer som ikke møtte:		
Navn	Funksjon	Reprenterer
Geir Tore Persøy	MEDL	FRP
Eva Høyem Anderssen	NESTL	AP/SP/KRF

Varamedlemmer som møtte:		
Navn	Møtte for	Reprenterer
Harry Gilberg	Eva Høyem Anderssen	AP/SP/KRF
Janne Kathrine J. Larsen	Geir Tore Persøy	FRP

Fra administrasjonen møtte:	
Navn	Stilling
Unni Storstad	kommunalsjef
Per Anders Røstad	enhetsleder Arealforvaltning
Håkon Okkenhaug	næringssjef
Åsmund Brygfjeld	

Merknader:

PUK 11.04.18 - Spørsmål fra Lars Petter Holan, AP:

Hvordan besørges at opparbeidelse av fiberkabel blir ivaretatt ved nye utbygginger?

Svar fra Kommunalteknikk:

De leverandører som kan levere fiber i området får forespørsel om å være med å legge sine fiberrør, sammen med resterende infrastruktur i prosjektet.

Det blir også lagt ekstra trekkerør i gatekryss for kommende/ikke planlagt infrastruktur.

PUK 11.04.18 - Spørsmål fra Geir Tore Persøy, FRP:
Hva er lovlig bruk av Eidsbotn?

Svar fra Kommunalteknikk:
Vannaktiviteter i Eidsbotn v/Øyvind Nybakken

Sakliste

Saksnr	Innhold
PS 26/18	Valg til godkjenning/underskriving av protokoll
PS 27/18	Referatsaker PUK
PS 28/18	Detaljregulering garasjer i Jernbanegata
PS 29/18	Detaljregulering Levanger sør - Magneten
PS 30/18	Mindre endring av detaljregulering for Kvilstad
PS 31/18	Behandling av klage på vedtak av detaljregulering for Purktrøa
PS 32/18	Søknad om dispensasjon fra kommuneplan - Deling av eiendom 5037/301/3 Stokkbakken - Laila og Joar Munkeby - Boligtomt
PS 33/18	Søknad om tilbygg til bolighus - 5037/3/328 Urds veg 1 - Siv Merete Wiseth og Knut Forberg Skreden

PS 26/18 Valg til godkjenning/underskriving av protokoll

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 09.05.2018

Forslag i møte:

Til å underskrive protokoll velges: Randi Nessemo, AP og Knut Hjelmstad, H

Avstemning:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Til å underskrive protokoll velges: Randi Nessemo, AP og Knut Hjelmstad, H

PS 27/18 Referatsaker PUK

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 09.05.2018

Forslag i møte:

Referatsakene tas til orientering.

Avstemning:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PS 28/18 Detaljregulering garasjer i Jernbanegata

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Garasjer i Jernbanegata vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12, med følgende tillegg i bestemmelsene:

- §3.3 Bygge- og anleggsfasen
Tiltaksplan utarbeidet av Norconsult: «Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan for forurenset grunn – Garasjeanlegg, Jernbanegata Levanger» (dokumentnr.: RIM-01, versjon: E01, 17.10.2017), skal følges i anleggsfasen.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 09.05.2018

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Gunnar Løvås, SV:

Saken utsettes da den ikke er opplyst godt nok og kommunen må bruke tid til å utrede/finne alternativ plassering av garasjene i Jernbanegata.

Begrunnelse:

- Den politiske behandlingen av saken er ennå ikke ferdig og det stilles derfor spørsmål om hvilke exitmuligheter kommunen har i forhold til avtalene som er undertegnet, saksframlegget sier ikke noe om dette.
- Det samme gjelder det at Fylkesmannen har sagt i sin høring at info om hvor mange som har behov for erstatningsgarasje i dette området, er relevant men ikke med i saksframlegget.

Planforslaget er heller ikke i tråd med overordna reguleringsplan «Områderegulering for Levanger sentrum». Det foreligger vedtak om rivning av den gamle garasjerekka, men vi vil tydelig påpeke at dette vedtaket, og folkeønsket om å «forskjønne» utsikten mot byen fra jernbanen, - ikke handler om at erstatningsgarasjer absolutt må plasseres på det aktuelle friarealet. Videre vil vi påpeke at omregulering av friarealet i enden av Jernbanegata ikke er vedtatt, men at det allikevel foreligger underskrevne avtaler mellom kommunalsjef og garasjeeiere. Det stilles derfor spørsmål ved rekkefølgen som er fulgt av administrasjonen i denne saken og administrasjonens myndighet til å inngå bindende festeavtaler for arealet, - før saken er politisk behandlet og endelig vedtatt.

Det stilles også et prinsipielt spørsmål ved om PUK-medlemmene, gjennom eventuelt å vedta sak 28/18 i tråd med rådmannens vedtak: generelt gir aksept for at administrasjonen kan foregripe begivenhetene ved å forplikte kommunen - før et planforslag er politisk behandlet og endelig godkjent. I så tilfelle gir politikerne indirekte fra seg beslutningsmyndighet gjennom å tillate administrasjonen å forme beslutningspremissene på en slik måte som er gjort i denne saken.

Det vil ikke være riktig politisk å prioritere knapt sentrumsareal til privat parkering for garasjeeiere som ikke bor i sentrum til fordel for et grønt friområde for beboere og befolkningen forøvrig? Det er rimelig å anta at øvrige garasjer i realiteten vil bli enten: inntektsbringende salgsobjekter eller utleiegarasjer/ oppstillingsplasser; benyttes som boder; eller bli sporadisk brukt ved eiers besøk til sentrum.

Administrasjonen har gjennom hele saksgangen fremsatt følgende premiss: «Dersom

dagens brukere av kommunens leieordning for garasjer overhode skal ha noe nytte av de nye garasjene, må disse plasseres i nærheten av der brukerne bor» Realiteten er at kun 5 av 18 nye garasjer er knyttet til bolig i området.

Det vil derfor ikke være riktig å gi enkeltpersoner spesielt gunstig tilgang til dagparkering eller salgsobjekt i sentrum sammenlignet med hva andre innbyggere får.

Byen trenger ikke parkeringsplasser på friområder/grønne lunger de må finnes andre steder som er egnet til det.

Med bakgrunn i dette må saken utsettes og ny alternativ plassering for de omtalte garasjer oppdrives.

Forslag til vedtak fra Gunnar Løvås, SV

Detaljreguleringen av garasjer i Jernbanegata avvises.

- Garasjene skal ikke plasseres på friområdet.
- Parkeringsområdet utvides ikke på bekostning av friområdet.
- Kommunen bruker tid på å finne alternativ plassering for garasjene.

Begrunnelse:

Levanger kommune er fortsatt en Cittaslow kommune og har gjennom medlemskap bundet seg til medlemscharterets seks hovedprinsipper. I hovedprinsipp nr. 2 står følgende: «Byen skal iverksette en infrastruktur politikk som retter seg mot forbedring av arealer. Det skal legges vekt på grønne områder og myke trafikanter, samt tilgjengelighet for alle» Grønne lunger i bysentrum har en viktig kulturmiljøverdi i nåtiden og for framtidige generasjoner. Det er derfor svært viktig å beholde dette området som det er i dag og gjøre forbedringer for å øke tilgjengeligheten for publikum. Levanger kommune deltar også i et prosjekt som heter «Attractive Nordic Towns» der utfordringen er å skape bysentra mer for folk og mindre for biler. Bevaring av grøntstruktur/friområde i denne delen av byen vil være en arena for aktivitet på tvers av sosialøkonomiske skillelinjer i dag og i fremtiden.

Dersom man ser på området i et folkehelseperspektiv, må man heller tilrettelegge for bruk til aktivitet og rekreasjon enn å legge til rette for biler.

I dette området av byen har det vært og er i ferd med å skje et generasjonsskifte, barnefamilier overtar boligene og behovet for grønne attraktive nærområder øker. I den senere tid har også området fått en økende andel innvandrerfamilier. Det er derfor viktig med lavterskelmøteplasser i et integreringsperspektiv. Kommunen burde derfor gå i gang med å tilrettelegge for mere bruk av området gjennom å sette opp belysning og å utstyre området som lekeplass/møteplass. På denne måten vil området bli en viktig integreringsarena som bygger naboskap og hindrer utenforskap. Andre viktige momenter for å avvise saken er at hovedmengden av de som har gitt sin uttalelse i saken er imot å etablere garasjer i dette området.

Høringsuttalelsene i saken viser at av 9 er 7 imot at garasjene plasseres som foreslått:

1. Rådgiver i Rådmannens stab tidligere folkehelsekoordinator i samkommunen.
2. Samarbeidsutvalget Levanger Bo- og aktivitetssenter.

3. Seniorrådet i kommunen,
4. Elever ved Levanger ungdomsskole,
5. Levanger Vel,
6. Naboer i nærheten.
7. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å tenke seg godt om før dette vedtas.

Avstemning:

Forslag fra Gunnar Løvås om utsettelse avvist med 9 mot 2 stemmer.

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og forslag om avvisning fra Løvås:
Rådmannens forslag til innstilling tiltrådt med 9 mot 2 stemmer.

INNSTILLING:

Detaljregulering for Garasjer i Jernbanegata vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12, med følgende tillegg i bestemmelsene:

- §3.3 Bygge- og anleggsfasen
Tiltaksplan utarbeidet av Norconsult: «Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan for forurenset grunn – Garasjeanlegg, Jernbanegata Levanger» (dokumentnr.: RIM-01, versjon: E01, 17.10.2017), skal følges i anleggsfasen.

PS 29/18 Detaljregulering Levanger sør – Magnetten

Rådmannens forslag til innstilling:

Detaljregulering Levanger sør – Magnetten vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 09.05.2018

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Gunnar Løvås, SV:

Detaljregulering Levanger sør - Magnetten vedtas i henhold til Plan- og bygningsloven § 12- 12 med følgende endringer:

1. FKTB4, høyhus tas ut fra planen
2. Det tillates ikke byggehøyder over 5 etasjer i området.

Begrunnelse:

Høyhus får stor synlighet og vil utfordre og endre steds karakteren i en by med gjennomgående lav bebyggelse. Det vil derfor ikke være riktig å tillate høyhus i og rundt trehusbyen Levanger. Flere av de som har uttalt seg i saken er også imot høyhus og undertegnede støtter disse uttalelsene. Levanger er fortsatt en «Citta Slow By» og i medlemscharter 3 står følgende: Byplanleggingen skal bidra til å bedre byens og omgivelsenes kvaliteter. Man skal ta vare på byens særpreg og historiske forankring. Miljø og estetikk legges til grunn for planleggingen. Ved å tillate bygging av høyhus i og rundt trehusbyen Levanger, mener jeg intensjonen i dette punktet brytes.

Avstemning:

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og forslag fremmet i møte:
Rådmannens forslag til innstilling tiltrådt med 10 mot 1 stemme.

INNSTILLING:

Detaljregulering Levanger sør – Magneten vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12

PS 30/18 Mindre endring av detaljregulering for Kvilstad

Rådmannens forslag til vedtak:

Reguleringsendring for Kvilstad vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 09.05.2018

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Reguleringsendring for Kvilstad vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-14.

PS 31/18 Behandling av klage på vedtak av detaljregulering for Purktrøa

Rådmannens forslag til vedtak:

Klagen på kommunestyrets vedtak av reguleringsplan for Purktrøa tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 09.05.2018

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Gunnar Løvås, SV:

Klagen på kommunestyrets vedtak av reguleringsplan for Purktrøa tas til følge.

Avstemning:

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og forslag fremmet i møte:
Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

VEDTAK:

Klagen på kommunestyrets vedtak av reguleringsplan for Purktrøa tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

PS 32/18 Søknad om dispensasjon fra kommuneplan - Deling av eiendom 5037/301/3 Stokkbakken - Laila og Joar Munkeby – Boligtomt

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanen for Levanger kommune til fradeling av boligtomt i LNFR-område. Bakgrunn for dispensasjon er gitt i dette saksframlegg.

Endelig delingstillatelse etter Plan- og bygningsloven kan gis administrativt når det er innvilget utslippstillatelse til omsøkte boligtomt.

Vedtaket er et enkelt vedtak som kan påklages, jf. Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 09.05.2018

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

VEDTAK:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanen for Levanger kommune til fradeling av boligtomt i LNFR-område. Bakgrunn for dispensasjon er gitt i dette saksframlegg.

Endelig delingstillatelse etter Plan- og bygningsloven kan gis administrativt når det er innvilget utslippstillatelse til omsøkte boligtomt.

Vedtaket er et enkelt vedtak som kan påklages, jf. Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

PS 33/18 Søknad om tilbygg til bolighus - 5037/3/328 Urds veg 1 - Siv Merete Wiseth og Knut Forberg Skreden

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-2 avslås søknaden om påbygg på eiendommen 3/328 i Levanger kommune. Vurdering og begrunnelse er gjort nedenfor.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen - 09.05.2018

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Svein Erik Veie, AP på vegne av AP:

Under henvisning til de samme rettskilder (gjeldene reguleringsplan, plan og bygningsloven og dens lovkommentarer) som er listet opp i saksfremlegget, innvilges søknad om påbygg på eiendommen 3/328 i Levanger Kommune.

Begrunnelse utdypes som følgende:

Forholdet til gjeldene reguleringsplan

PUK vurderer dithen at det omsøkte påbygg ikke er i strid med gjeldene reguleringsbestemmelser i området. Det essensielle er at kommunen ikke kan sette en konsekvent betingelse om at samtlige bygg skal ha samme helhetlige takvinkel.

Forholdet til aktuelt lovverk

Det vises også til Frode A. Innjords kommentar til Plan- og bygningsloven, der det blant annet sies: «... på den annen side kan ikke kommunen avslå en søknad bare fordi en annen estetisk utførelse ville ha vært å foretrekke. Loven legger opp til en estetisk kvalitetssikring, ikke en detaljstyring og overprøving av tiltakshavers preferanser for utseendemessig utførelse innenfor reguleringsbestemmelsene. Kommunen må derfor i utgangspunktet akseptere at tiltakshaver har en forholdsvis vid skjønnsmargin for sitt valg av arkitektonisk uttrykk og virkemidler, med mindre krav til harmoni med omgivelsene eller andre saklige hensyn begrunner begrensninger.»

PUK ser ikke at det foreligger saklige hensyn som skulle tilsi en overprøving av søkers estetiske og arkitektoniske vurderinger bak det omsøkte påbygg.

Annen bygningsmessig praksis i området

Det vises til Gjembleveien 65 (Farmen menighetsbarnehage) fremstår også annerledes enn den øvrige bebyggelsen rundt – dette er nabo med Skreden. I forbindelse med godkjenning av detaljreguleringsplanen (godkjent av kommunestyret 21.3 .2012– sak 14/12) for denne barnehagen, fremkom ingen vurderinger som tilsa en mulig påstand om avvisning av saken med basis i arkitektonisk utforming. I denne konkrete saken vises eksempelvis rådmannen i sine saksopplysninger til at materialbruk og tilpasning i terreng ikke ble gjort juridisk bindene. Farmen menighetsbarnehage fikk Kommunens Byggeskikkpris for 2014 (<http://www.levanger.kommune.no/Politikk/Plan--og-utviklingskomiteen-11-15/101214/#90>) nettopp med begrunnelse i kombinasjon av tradisjon og moderne byggeskikk på gården der barnehagen ble oppført. Det var nettopp de kontrastene gammelt og moderne som ble ilagt vekt. Wiseth og Skreden sin søknad om påbygg kombinerer også gammel byggestil med ny og moderne stil.

Avstemning:

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og forslag fremmet i møtet:

Forslag fremmet i møtet vedtatt med 10 mot 1 stemme.

VEDTAK:

Under henvisning til de samme rettskilder (gjeldene reguleringsplan, plan og bygningsloven og dens lovkommentarer) som er listet opp i saksfremlegget, innvilges søknad om påbygg på eiendommen 3/328 i Levanger Kommune.

Begrunnelse utdypes som følgende:

Forholdet til gjeldene reguleringsplan

PUK vurderer dithen at det omsøkte påbygg ikke er i strid med gjeldene reguleringsbestemmelser i området. Det essensielle er at kommunen ikke kan sette en konsekvent betingelse om at samtlige bygg skal ha samme helhetlige takvinkel.

Forholdet til aktuelt lovverk

Det vises også til Frode A. Innjords kommentar til Plan- og bygningsloven, der det blant annet sies: «... på den annen side kan ikke kommunen avslå en søknad bare fordi en annen estetisk utførelse ville ha vært å foretrekke. Loven legger opp til en estetisk kvalitetssikring, ikke en detaljstyring og overprøving av tiltakshavers preferanser for utseendemessig utførelse innenfor reguleringsbestemmelsene. Kommunen må derfor i utgangspunktet akseptere at tiltakshaver har en forholdsvis vid skjønnsmargin for sitt valg av arkitektonisk uttrykk og virkemidler, med mindre krav til harmoni med omgivelsene eller andre saklige hensyn begrunner begrensninger.»

PUK ser ikke at det foreligger saklige hensyn som skulle tilsi en overprøving av søkers estetiske og arkitektoniske vurderinger bak det omsøkte påbygg.

Annen bygningsmessig praksis i området

Det vises til Gjembleveien 65 (Farmen menighetsbarnehage) fremstår også annerledes enn den øvrige bebyggelsen rundt – dette er nabo med Skreden. I forbindelse med godkjenning av detaljreguleringsplanen (godkjent av kommunestyret 21.3 .2012– sak 14/12) for denne barnehagen, fremkom ingen vurderinger som tilsa en mulig påstand om avvisning av saken med basis i arkitektonisk utforming. I denne konkrete saken vises eksempelvis rådmannen i sine saksopplysninger til at materialbruk og tilpasning i terreng ikke ble gjort juridisk bindene. Farmen menighetsbarnehage fikk Kommunens Byggeskikkpris for 2014 (<http://www.levanger.kommune.no/Politikk/Plan--og-utviklingskomiteen-11-15/101214/#90>) nettopp med begrunnelse i kombinasjon av tradisjon og moderne byggeskikk på gården der barnehagen ble oppført. Det var nettopp de kontrastene gammelt og moderne som ble ilagt vekt. Wiseth og Skreden sin søknad om påbygg kombinerer også gammel byggestil med ny og moderne stil.