



Levanger kommune
Postboks 130
7601 LEVANGER

Vår dato: 25.05.2018
Vår ref.: 2018/9562

Deres dato: 16.04.2018
Deres ref.: PAR 2018/7299

Høringsuttalelse til kommunedelplan for Levanger sentrum - Levanger kommune - Fylkesmannen fremmer innsigelse

Fylkesmannen har mottatt kommunedelplan for Levanger sentrum på ny høring. Under følger innspill til planen på Fylkesmannens ulike fagområder:

Fylkesmannen vil innledningsvis berømme kommunen for arbeidet som er gjennomført siden forrige høringsrunde i 2017. Spesielt har vi merket oss utredningen av fortetningspotensialet i eksisterende boligområder. På dette området ligger Levanger i front på Innherred. Det er også tatt grep for å imøtekomme en del av de innsigelsene Fylkesmannen fremmet i 2017. Dette er positivt. Det er likevel slik at planforslaget fortsatt, for en del områder/tema, utfordrer de hensynene Fylkesmannen skal ivareta ut over grensene for hva vi kan akseptere. Følgelig fremmes flere innsigelser til planforslaget. Fylkesmannen vil understreke at vi gjerne bidrar i videre dialog med kommunen om disse forholdene, også før evt. mekling, dersom det er uklarheter, og kommunen ønsker det.

Landbruk

Kommunedelplanen ble første gang sendt på høring 3.5.2017. Landbruksavdelingen fremmet da innsigelse til hele planen ut fra vesentlige regionale og nasjonale jordvern hensyn, jf. brev av 12.9.17. Vi forutsatte at

- fortettings- og transformasjonspotensialet først måtte utredes, og det måtte klargjøres hvor mye som allerede er planavklart, før det er aktuelt å vurdere omdisponering av dyrka jord til boligformål.
- Langsiktig grense mellom sentrum og de store sammenhengende jordbruksområdene måtte fastlegges og minimum grad av utnytting for byggeområder for boliger må minst legges på linje med føringer gitt i Regional plan for arealbruk.
- Landbruksavdelingen fremmet i tillegg innsigelse til arealkrevende handel på dyrka jord i tilknytning til Moan-området (BKB4, BF3 og BF4).

Som en del av planforslaget som nå er sendt på høring har kommunen

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmltpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38
Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00
Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Thomas Møller
Telefon:
74 16 81 26

- Utarbeidet to rapporter. Den ene omhandler fortetningspotensialet i eksisterende boligområder, og den andre omhandler behovet for næringsareal.
- Kommunen har i planbeskrivelsen satt opp en oversikt over hvor mye som er planavklart.
- Etter et grunnlagsarbeid gjort av kommunen, og en påfølgende dialog mellom kommunen og landbruksavdelingen, har landbruksavdelingen frafalt forutsetningen om at langsiktig grense må fastlegges i planen. Det lå store utfordringer for jordvernet i den skisserte løsningen, og landbruksavdelingen kom sammen med kommunen fram til at det vil være bedre for jordvernet at formålsgrensen er jordverngrense.
- Utnyttningen er økt noe, jf. bestemmelsen 1.6.3.
- Utvidelsesområdet for arealkrevende handel på Moan er halvert, og kombinasjonsformålet med bolig er tatt ut.

Landbruksavdelingen har gått gjennom det nye planforslaget og har ut fra vesentlige regionale og nasjonale jordverninteresser følgende kommentarer og merknader til planforslaget og de konkrete områdene:

Bolig

Det er lagt ned et godt arbeid med fortetningsanalysen. Alle delområder er vurdert ut fra vurderinger av beliggenhet, planstatus, bygningsmiljø, grønnstruktur og trafikksituasjon. Rapporten viser at det er grader av fortetningspotensiale i alle delområder, fra høyt til lavt potensiale. 4 områder er angitt med høyt potensiale, 7 med middels og 4 med lavt potensiale. Det antydes samlet et potensial mellom 500-1000 boenheter i analysen. Rapporten omhandler imidlertid ikke selve sentrumskjernen. Iht. Statlige planretningslinjer for Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) er det innenfor selve sentrumskjernen, nært kollektivknutepunkt at byutviklingen, transformasjons- og fortetningspotensialet bør være størst. I SPR-BATP heter det følgende i pkt. 4.3 «I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk.»

For Levanger sin del må dette selvfølgelig avstemmes med verneinteressene knyttet til trehusbebyggelsen i sentrum. Landbruksavdelingen vil likevel, ut fra de vesentlige regionale og nasjonale jordverninteressene som omkranser Levanger by, hevde at det også i Levanger by, også gitt verneinteressene som skal ivaretas, først og fremst vil være i og inntil sentrumskjernen at transformasjonspotensialet er størst. Landbruksavdelingen vil derfor ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser forutsette at utviklings- og transformasjonsmuligheter for Levanger sentrum også blir en viktig del av reguleringsplanen for Levanger sentrum, dette ikke minst også i dialogen med Riksantikvaren.

Planforslaget legger nå til grunn et boligbehov på 2000 boenheter fram til 2030. Dette er en økning på 500 fra høringsforslaget i 2017. Kommunen påpeker selv at det er en betydelig boligreserve som allerede er godkjent. I planbeskrivelsens pkt. 2.3.1 er de største områdene listet opp, og er summert til 2200 boenheter. For flere av

områdene som her er angitt vil landbruksavdelingen mene at det er angitt et lavere antall boenheter enn det som har ligget i planer, minimumskrav til utnyttning m.v. Dette gjelder f.eks. for Levanger Havn (1500), Kjønstadmarka (250) og Geitingsvollen (5-6 boenheter/da). Landbruksavdelingen kan ikke se noen grunn til å redusere ambisjonene med hensyn til utnyttning for disse områdene.

Kommunen avslutter behovsvurderingen med at med de planavklarte områdene med minimum 2200 (+) boenheter og fortettingen i sentrumsnære områder med 500-1000 boenheter vil dette sammen med de nye mindre fortetningsområdene som foreslås i planforslaget gi tilstrekkelig mengde og variasjon i tilbudet. I tillegg til dette kommer transformasjon og omforming innenfor reguleringsplan for Levanger sentrum, som ikke er tatt inn i grunnlaget. Landbruksavdelingen mener behovsgjennomgangen i planforslaget viser at summen av planavklarte områder og fortetningspotensiale er så stort i planperioden at det ikke bør være nødvendig å utfordre jordvernet i vesentlig grad til boligformål.

Landbruksavdelingen vil understreke at jordvernet ble kraftig innskjerpet gjennom Stortingets behandling av Nasjonal jordvernstrategi i 2015. Jordvernmålet ble her kraftig skjerpet til at omdisponering av dyrka jord skal reduseres til maksimalt 4000 daa innen 2020 (mot tidligere 6000 da/år). I næringskomiteens behandling av strategien understrekte en samlet komite at det er særlig viktig å redusere omdisponeringen til formålene bolig, næring og fritid. Fylkesmannen vil som følge av dette påpeke at det må ligge meget store samfunnsinteresser og dokumenterte behov til grunn for omdisponering av dyrka jord. I tillegg er det sentralt at det må vurderes alternativer når dyrka jord vurderes.

Landbruksavdelingen vil gi stor honnør til kommunen for å ha vektlagt jordvernet tungt ved mange av de områdene som er vurdert i konsekvensutredningen. Mange områder er avvist med jordvern som argument. Det ligger imidlertid, etter landbruksavdelingens vurdering, fortsatt flere områder i planforslaget som utfordrer jordvernet.

Vi har forståelse for at kommunen ønsker å planavklare arealer i de ulike kommunedelene/skolekretsene, og slik også bygge opp under etablert infrastruktur, herunder også å kunne tilby varierte boformer. Jordvernet må likevel vektlegges tungt, jf. Nasjonal jordvernstrategi, og alternativer som ikke bebygger dyrka jord må vurderes.

Vi har følgende uttalelse til de ulike byggeområdene for bolig:

Område B3 Geitingsvollen

Geitingsvollen ble tatt inn i kommunedelplan for Levanger sentrum i 2000. Kommunen har nå foretatt en revurdering av området, men foreslår det fortsatt som framtidig boligområde. Området består av ca. 100 da dyrka jord. På grunn av at området ligger klart avgrenset av Levangerelva ble området av fylkeslandbruksstyret i 1999/2000 akseptert som framtidig boligområde, forutsatt en tomteutnyttning som sikrer minimum 5-6 leiligheter/da for det nyttbare tomtearealet. Etter landbruksavdelingens vurdering er det meget spesielt i dag, i lys av Nasjonal

jordvernstrategi, at så store dyrka arealer skal omdisponeres til boligformål. Landbruksavdelingen vil imidlertid ikke kreve at området tas ut av planen, jf. forutsigbarhet for kommunen, men i lys av det klart innskjerpede jordvernet vil vi forutsette at kravet om minimum utnytting fra 2000-planen opprettholdes. Området ligger meget sentrumsnært, og her kan det planlegges for et samlet godt plangrep for et stort område. Landbruksavdelingen fastholder at minimum utnytting ved omdisponering av denne sentrumsnære dyrka jorda skal være 5-6 boenheter/da. Inntil dette er sikret gjennom bestemmelsen 1.6.3 har vi innsigelse til planen.

Område Eidsbotn nord

Kommunen har nå tatt ut dette området fra gjeldende plan og fra forrige høring. Landbruksavdelingen vil gi stor honnør for dette. Dette vurderes som klart positivt ut fra jordverninteressene, både konkret for dette arealet, og ikke minst mht. et potensielt stort fremtidig press på tilliggende arealer.

Område B9 Del av 3/7 Gjemble søndre

Av kommunens konsekvensutredning går det fram at omdisponering av dyrka jord nedenfor vegen gir stor negativ konsekvens, og det er derfor heller ikke tatt inn i planforslaget. Det området som er tatt inn er det som ligger ovenfor den nye adkomstvegen. Ca. 2 da av dette er dyrka jord/innmarksbeite, og i tillegg foreslås tunet regulert til bolig. Kommunen har tidligere godkjent konsesjon på eiendommen med drift fra driftssenter på Ekne. I lys av at området Eidsbotn nord foreslås tatt ut fra gjeldende plan/forrige høring, og at området er klart avgrenset av den nye adkomstvegen har landbruksavdelingen ingen innvendinger til at området nå tas inn i kommunedelplanen, gitt at området gis en høg utnytting. I tråd med regional plan for arealbruk, og ut fra sin nærhet til sentrum forutsetter landbruksavdelingen at minimum utnytting må økes til 3 boenheter/da. Landbruksavdelingen viser til Nasjonal jordvernstrategi, SPR-BATP og Regional plan for arealbruk og har innsigelse til planen inntil at minimum utnytting økes til 3 boenheter/da i bestemmelsen 1.6.3.

Område B10 Gjemble

Ca. 18 da fulldyrka jord av svært god jordkvalitet foreslås til boligformål, med minimum 3 boenheter/da. Av konsekvensutredningen går det fram at kupert areal i sørvest ikke er dyrka. En bekk gjennom området deler dyrkamarka i to. Tunet på landbrukseiendommen 3/40, del av 3/1, foreslås også til boligformål. Kommunen argumenterer for denne omdisponeringen ut fra at området er innebygd, ikke godt arrondert og klart avgrenset. I lys av at området Eidsbotn nord foreslås tatt ut fra gjeldende plan/forrige høring, og at området er så vidt klart avgrenset, og ligger ned mot den nye sykkelvegforbindelsen til sentrum, har vi kommet til ikke å ville fremme innsigelse til området. Vi er imidlertid kritisk til at tunet på landbrukseiendommen omdisponeres til boligformål, og forutsetter at områdeavgrensingen må trekkes slik at tunet forblir landbruksformål. Landbruksavdelingen har ut fra jordloven og Nasjonal jordvernstrategi innsigelse til B10 inntil områdeavgrensingen er slik at tunet på landbrukseiendommen 3/1 forblir landbruksformål.

Område B15 og B16 Matbergfeltet i Halsan

B15 er ny fra høringen i 2017, og er oppgitt å være ca. 25 da. Av tabell i planbeskrivelsen går det fram at ca. 15 da av dette er dyrka jord. Det kan framstå som at konsekvensutredningen er noe mangelfull mht. dette nye området. Det beskrives som at B15 har vært dyrket tidligere, men ligger brakk nå. På befaringsammen med kommunen i området, er det imidlertid ingen tvil om at jorda er i drift. Konsekvensutredningen er også mangelfull mht. alternativvurderinger. Landbruksavdelingen har forståelse for at kommunen ønsker å legge til rette for økt boligbygging nært Halsan skole og øvrig infrastruktur i området. Landbruksavdelingen vil imidlertid være tydelig på at det i nærområdet til Halsan skole må kunne finnes arealer til boligformål uten at dyrka jord må omdisponeres. Landbruksavdelingen kan ikke se at det er framsatt behov eller samfunnsinteresser av slik størrelse at det er riktig at jordvernet her skal måtte vike, og det er herunder heller ikke vurdert alternativer. Landbruksavdelingen fremmer med hjemmel i jordlovens § 9 og vesentlige regionale og nasjonale jordvern hensyn, jf. Nasjonal jordvernstrategi, innsigelse til område B15 Matberg. Landbruksavdelingen har ingen merknader til B16 Matberg.

Veg til/fra Geitingsvollen:

Geitingsvollen ble i 2000 akseptert omdisponert til framtidig boligformål og med høg utnyttning, ut fra at området var klart avgrenset av Levangerelva. I ettertid har det vist seg vanskelig å realisere utbyggingen med hensyn til trafikkavvikling. Landbruksavdelingen har ved flere dialogpunkter om dette holdt fast ved at omdisponeringen på Geitingsvollen ble akseptert under forutsetning av at Levangerelva var grensen sørover.

Det er nå flere store arealsaker som er i prosess samtidig, ikke minst ny E6. Ny E6 planlegges nå uten kryss på Mule- og Okkenhaug, og landbruksavdelingen innser at dette vil innebære utfordringer for lokalvegnettet i og gjennom Levanger sentrum. Vi innser med andre ord at denne situasjonen også setter vegen til/fra Geitingsvollen i et nytt lys, jf. også konsekvensutredningen.

Kommunen har utredet 6 alternativer til vegføring til/fra Geitingsvollen, og anbefaler i KU-en alternativ 4. Alternativ 4 går fra Geitingsvollen vestover over Levangerelva, så langs jernbanen sørover til kryss med fylkesvegen ved E6. Av KU-en går det fram at traseen vil omdisponere 22 da dyrka jord. I tabell 2.5 i planbeskrivelsen står det 8 da. Kommunen foreslår dette alternativet ut fra at det vil avlaste bykjernen, og at det er dette alternativet som i minst mulig grad lager nye barrierer for landbruket/dyrkajorda.

Som ovenfor nevnt har landbruksavdelingen forståelse for at trafikksituasjonen for lokalvegnettet forandrer seg vesentlig for Levanger som følge av at kryssene på Mule og Okkenhaug tas ut. Kommunen har også foretatt vurderinger av om det får noen betydning for vegføringen fra Geitingsvollen hvor E6-krysset plasseres, burde heller vegen fra Geitingsvollen fulgt Levanger-elva østover? Svaret på dette leder i konsekvensutredningen til at vegføringen også for dette tilfellet ønskes langs jernbanen mot Branes/Magneten. Landbruksavdelingen slutter seg til dette.

Landbruksavdelingen vurderer likevel fortsatt den foreslåtte vegføringen fra Geitingsvollen som meget krevende ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser.

Vi innser imidlertid at det alternativet kommunen tilrår, nok er det beste ut fra drifts- og arronderingsmessige hensyn for landbruket. En reguleringsplanprosess skal avklare eksakt plassering og detaljering. Landbruksavdelingen vil understreke betydningen av at jordvernet og drifts- og arronderingsmessige hensyn for landbruket vektlegges i reguleringsplanarbeidet. Herunder er det viktig at traseen legges så nærme jernbanetraseen som overhode mulig. Landbruksavdelingen vil ut fra regionale og nasjonale jordvern hensyn være tydelig på at selv om vegen fra Geitingsvollen bygges, vil fortsatt Levangerelva være klar jordverngrense mot sør i dette området.

Næring

Ved høringen i 2017 fremmet landbruksavdelingen innsigelse til ytterligere arealkrevende handel på dyrka jord i tilknytning til Moan-området (BKB4, BF3 og BF4). I forslaget nå er BF3, som låg ved E6, tatt ut, og er foreslått til LNFR. Bolig er tatt ut av BKB4 og området foreslås nå som BF4.

Område BF4 på Moan

Området er samlet på 61,8 da, hvorav 44 da er fulldyrka jord av god og svært god jordkvalitet. Kommunen viser til utredningen blant næringsaktørene i Levanger og mener det vil være behov for mer næringsareal også i fremtiden. Kommunen mener det er et riktig plangrep å utvikle handelsnæringen rundt dagens etableringer på Moan framfor å åpne for nye områder for handelsvirksomhet. Utvidelsen forbeholdes transport- og plasskrevende varehandel, og boligformålet er tatt ut. Det forutsettes minimum 50 % BYA. Landbruksavdelingen vurderer det som positivt at BF3 er tatt ut fra forrige høring. Planen legger imidlertid fortsatt til rette for arealkrevende handel på 44 da god dyrka jord. Området kan hevdes å være inneklemmt, men landbruksavdelingen vil understreke at dette er et godt arronderte jorde på hele 44 da. Det er planarbeid i prosess for en indre fortetting og omforming på Moan. Landbruksavdelingen mener denne prosessen har avklart at det fortsatt er et stort potensiale for langt flere m2 med næringsarealer på Moan, herunder med parkering i kjeller evt. parkeringshus, og utbygging i høyden uten at dyrka jord av god og svært god jordkvalitet skal måtte omdisponeres til arealkrevende virksomheter. Landbruksavdelingen fremmer med hjemmel i jordlovens § 9, og regionale og nasjonale jordverninteresser, jf. Nasjonal jordvernstrategi, innsigelse til arealkrevende handel på dyrka jord, område BF4 på Moan.

Matjordlaget

Ut fra det sterkt innskjerpede jordvernet vil landbruksavdelingen forutsette at kommunen tar inn en bestemmelse til planen som sikrer at når dyrka jord omdisponeres skal matjordlaget tas av og sikres for videre matproduksjon i området. Landbruksavdelingen har innsigelse til planen inntil en bestemmelse om dette er tatt inn i planen.

Forøvrig gjør vi oppmerksom på at veilederen T-1443 "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" har gått ut, og er erstattet av veilederen H-2401 "Garden som ressurs".

Landbruk og klima og miljø

Fortetting – krav om minimum utnyttingsgrad

Som nevnt over ligger det et godt grunnlag i fortetningsanalysen for områdene som omkranser bykjernen. Fylkesmannen er kritisk til at fortetningsanalysen ikke er å finne igjen verken i bestemmelsene eller retningslinjene til planforslaget. For å sikre at fortetningsrapporten blir et grunnlag for framtidige vurderinger av planer og byggeprosjekter, gir Fylkesmannen faglig råd om at rapporten i det minste følges opp med en retningslinje til planen om at fortetningsrapporten skal nyttes som grunnlag for vurderinger av framtidige planer og utbyggingsprosjekter. Dette kan f.eks. være som retningslinje til bestemmelsen 1.6.3. I tillegg må det tas inn en bestemmelse om at for alle nye reguleringsplaner for utbyggings-/fortetningsprosjekter innenfor planområdet skal det fastsettes minimum utnyttingsgrad i form av antall boenheter pr da. Denne må minimum være i tråd med føringene og nivået gitt i Regional plan for arealbruk. Inntil en slik bestemmelse er tatt inn i planen vil Fylkesmannen med hjemmel i SPR-BATP, jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet fremme innsigelse til planen.

Bestemmelsen 1.6.3 – krav om minimum utnyttingsgrad

Bestemmelsen 1.6.3 viser minimum utnytting/antall boenheter det skal planlegges for i de framtidige byggeområdene. I den innledende teksten går det fram at kursiv skrift er retningslinje, og fet skrift viser juridisk bindende krav. Av tabellen går det imidlertid ikke fram hva som er fet og hva som er kursiv. Vi har i høringsfasen vært i dialog med kommunen om dette, og vi legger etter dette til grunn at siste delsetning etter komma tas ut. Dvs. at denne tabellen viser minimumskrav ved utarbeidelse av reguleringsplaner for de aktuelle områdene. Inntil dette er klargjort vil Fylkesmannen med hjemmel i SPR-BATP, jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet fremme innsigelse til planens bestemmelse 1.6.3.

I tillegg må bestemmelsen 1.6.3 endres for områdene B3 og B9 som følger, jf. innsigelsene ovenfor:

- B3 Geitingsvollen 5-6 500-600
- B9 Gjemble søndre 3 57

Fylkesmannen vil i tillegg gi faglig råd om at område B4 Bjørklia også vurderes for en høyere minimum utnytting, jf. jordlovens §9, Nasjonal jordvernstrategi, Regional plan for arealbruk og SPR-BATP.

Bestemmelsen 1.6.9 Parkering

Parkering er en vesentlig del av arealutnyttingen, jf. også SPR-BATP. I planforslaget ligger en bestemmelse for bestemmelsesområde #1/sentrumskjernen som sikrer parkering i kjeller eller parkeringshus ved flere enn 10 boenheter, og ved mer enn 1000m² næringsbygg. Fylkesmannen vil i tillegg forutsette at denne suppleres og utvides med en bestemmelse som sikrer at en svært begrenset andel av utbyggingsarealet kan brukes til bakkeparkering ved utbygging i sentrumskjernen og de øvrige bestemmelsesområdene. Inntil en slik bestemmelse er tatt inn i planen har vi innsigelse til planforslaget.

Område B6 – Nossum øst

Forslaget innebærer at tunet på eiendommen og arealet som ligger mellom tunet og regulert boligfelt, ca. 4,5 da dyrka jord, omdisponeres til boligformål. I reguleringsplanen for området er det aktuelle arealet landbruksformål. Kommunen anser i sin konsekvensutredning at en omdisponering samlet sett vil gi liten negativ konsekvens. Fylkesmannen er imidlertid kritisk til at en planprosess skal omdisponere tunet på en landbrukseiendom til boligformål. I praksis vil dette innebære at tunet i jordlovens forstand blir fritt omsettelig og at jorda ikke lenger vil være koblet til noe driftssenter. Forslaget vil slik kunne medføre et økt press om utbygging på tilliggende dyrka jord. Fylkesmannen vurderer den her foreslåtte løsning som svært lite heldig ut fra jordlovens hensyn, samt også en krevende løsning for jordvernet på sikt.

Videre ligger deler av området i gul og rød støysone. Grenseverdier for støy må overholdes, jfr. retningslinje T-1442/16 (KLD), samt oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M-128). Gul sone er i følge retningslinjene en vurderingssone hvor det kan tillates etablering av støyfølsom bebyggelse gitt at det gjennomføres tiltak som gjør at man kommer under grenseverdiene for gul sone. I rød sone sier T-1442 at man ikke skal tillate etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Unntaket er ved definerte avvikssoner, men vi kan ikke se at det er tilfelle her. Dette er heller ikke i tråd med planbestemmelsen § 1.7.1. Vi vil også bemerke at deler av området ligger innenfor 100-meterbeltet lang sjø. Vi finner ingen vurdering av eller begrunnelse for hvorfor byggeforbudet i 100-metersbeltet her skal fravikes, jfr. PBL § 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR 100-metersbeltet langs sjø)

Vi kan ikke se at området innebærer noen god samlet planløsning, og når boligbehovet ikke er større, fremmer Fylkesmannen ut fra jordlovens § 9, SPR-BATP, Nasjonal jordvernstrategi, T-1442/16, PBL § 1-8 og SPR 100-metersbeltet langs sjø innsigelse til område B6 Nossum øst.

Klima og miljø

Vi viser til vår uttalelse til planforslaget som ble sendt på høring 3.5.2017. Vi sluttet oss der til landbruksavdelingen og kommunalavdelingens vurderinger med hensyn til både overordnede grep i planen, samt mer konkrete forhold, som etter vår vurdering ikke var i tråd med SPR-BATP. Vi ser at det er tatt en del grep mht dette i det nye planforslaget som nå legges fram. Vi deler likevel landbruksavdelingens vurderinger om at det må tas inn krav om minimums utnyttingsgrad ved alle nye reguleringsplaner for utbyggingsprosjekter innenfor planområdet, samt de konkrete kravene til de enkelte områdene, jfr. bestemmelsen 1.6.3 med tillegg for B3 Geitingsvollen og B9 Gjemble søndre. Videre mht innsigelse til område B6 – Nossum øst. Jfr. felles avsnitt over med uttalelse fra Landbruk og Klima og miljø.

Støy

Det er i planbeskrivelsen til nytt planforslag lagt fram støysonekart for riks- og fylkesveger og for helikopterlandingsplassen, og dette er hensyntatt i bestemmelsene. Videre er områdene til kombinert bebyggelse og anleggsformål –

bolig og forretning i forrige planforslag; BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4 dels tatt ut, dels avgrenset slik at områdene ikke ligger innenfor gul eller rød støysone. Dette vurderes som positivt.

Planens bestemmelse § 1.7.1 er fremdeles uklar mht bruken av begrepet *avvikssone*. Som nevnt i vår uttalelse sist kan det åpnes for avviksområder hvor det kan vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål også i rød støysone, men kun der det er helt nødvendig å avvike retningslinjen for å sikre høy arealutnyttelse, og gitt en del kriterier som krav til tetthet, tjenestetilbud og kollektivdekning. Vi kan fremdeles ikke se at det foreligger en slik vurdering av og begrunnelse for behovet for avviksområder i hht T-1442/16. Da det er nedfelt i planbestemmelsen § 1.7.1 at det i områder med støyvarselkart ikke skal tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk innenfor rød sone, forutsetter vi at dette også gjelder bestemmelsesområde #1, #2A, #2B, #3A og #3B, til tross for at det i det første påfølgende kulepunkt brukes betegnelsen *avvikssone*. For å unngå uklarheter/misforståelser vil vi gi faglig råd om at dette begrepet endres til *bestemmelsesområde*.

Vi vil videre gi faglig råd om at det gjennom bestemmelsene stilles krav om reguleringsplan ved all bygging av ny støyfølsom bebyggelse innenfor gul støysone, samt at det stilles krav om ny reguleringsplan dersom eksisterende plan ikke ivaretar støyhensyn i henhold til denne retningslinjen. Dette må også gjelde der det gjennom planforslagets bestemmelse § 2.1 Unntak fra plankrav i utgangspunktet åpnes for inntil 4 boenheter uten krav om reguleringsplan.

Til slutt vil vi gjenta som et faglig råd at bestemmelsen § 1.6.6 pkt. 6 «*Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt L_{den} 55 dB...*» som bør endres til «*...støyforhold under 55 L_{den}* » da 55 L_{den} er grensen for gul sone og lekeplasser bør ligge under denne, jfr. T-1442/16.

Naturmangfold

Vi viser til vår uttalelse i brev av 12.9.2017 og registrerer som positivt at tidligere foreslått boligområde B/ Vassdalen er tatt ut i nytt planforslag. Videre at det stilles krav om konsekvensutredning for biologisk mangfold for området B16 på reguleringsplannivå.

Vi vil gi faglig råd om at det stilles tilsvarende krav til nytt boligområde B14. Dette ligger i et område som ut fra kart ligger i et område med marine avsetninger, og muligens kan være et ravineområde. Videre går det en bekk gjennom området, som kan være tilknyttet biologisk-mangfold-verdier.

Vi viser for øvrig til vår forrige uttalelse og gjentar vår merknad knyttet til manglende vurdering av planforslaget som helhet etter naturmangfoldloven. Vi gir faglig råd om at det i planbeskrivelsen gis en vurdering av i hvilken grad planen påvirker nasjonalt og regionalt prioriterte arter, naturtyper og vernede områder samt tap av biologisk mangfold. Dette både med hensyn til bruk av sjø- og landområdene innenfor planområdet.

Oppvekst og velferd

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det, og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

Dette blir det vist til i planens 3.1 om medvirkning. Der vises det bl.a. til at det er satt i gang et samarbeid med grunnskolene og barnehagene som ligger innenfor planområdet. Fylkesmannen vil også vise til kommunens mål om å tilrettelegge for tilstrekkelige arealer for lek og aktivitet, og å gjøre det mer attraktivt å gå og sykle som viktige retninger i utviklingen av et sentrum tilrettelagt med vekt på et barn og unge perspektiv.

Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. Vi minner spesielt om at det ved eventuell omdisponering av avsatt fellesareal eller friområde som er i bruk, skal det skaffes fullverdig erstatning. Vi ønsker også å presisere at det er viktig å sikre grøntarealer og områder for å gi barn, unge og andre muligheter til lek og utfoldelse i nærmiljøet. Spesielt med tanke på hvor viktig det er med fysisk aktivitet og sosialt samvær for målgruppen. Områder sikres og utformes slik at områdene blir gode å leve og bo i. Et tilfredsstillende oppvekstmiljø må sikres både for dagens og ikke minst fremtidens behov. Dette kan gjøres ved at kommune kan vedta bestemmelser i kommuneplanens arealdel om sammenhengende grønnstruktur, innslag av natur og grøntområder i boligområder og korte avstander til gode plasser for lek og aktivitet for alle. Kommunen kan også vedta bestemmelser med krav til at det legges fram plan for uteområdene, hvor premissene for kvalitet på uteområdene blir lagt tidlig prosjekter.

Helse og omsorg

Kommunedelplanen for sentrum bygger på tidligere vedtatt samfunnsdel og kan bidra positivt til folkehelsen. Viktige elementer vil være å bygge opp under trygge og gode nærmiljø, skape levende sentra med tilbud for alle aldre - uavhengig av funksjonsnivå, tilrettelegging av uteoppholdsarealer som sosiale møteplasser samt utvikling av gang- og sykkelveinettet. Korte avstander og trygge ferdselsårer for de myke trafikantene gjør det enklere å velge sykkel og gange som transportform og stimulerer til hverdagsmosjon. Kommunen har også en vedtatt temaplan for økt sykkelbruk og momenter gjenfinnes i kommunedelplanen og nye strekninger er tatt med.

Kommunalt råd for likestilling av funksjonshemmede og Seniorrådet er viktige aktører som har erfaring og kunnskap fra egen hverdag. Deres innspill er spesielt viktige for utforming av sentrumsområdene med friområder tenkt som sosiale møteplasser og universell tilpassing av disse, inkludert hvordan det sikres god fremkommelighet. Det savnes i høringsforslaget tydeligere spor etter disse viktige brukerstemmene.

Levanger sentrum har en del trafikk, noe som medfører støv- og støyeksposering for beboerne i bykjernen. Dette kan medføre helseproblemer. Som for andre

sentrumsområder er det derfor viktig med tydelige planbestemmelser og det vises til faglige råd fra KLMI.

Samfunnssikkerhet

Kommunen har i planbeskrivelsen gjennomført en ROS-analyse som er ufullstendig. Det går bla. ikke frem om hvem som har deltatt i prosessen og hvordan man har vurdert de ulike risikoområdene. Det er brukt et forenklet ja/nei skjema som skal danne utgangspunkt for de videre detaljplanene i denne delen av kommunen.

Fylkesmannen er av den oppfatning at dette er utilstrekkelig og gir kommunen et faglig råd om at ROS-analysen bør vurderes på nytt i tråd med de føringer som gjelder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap jfr. veileder fra 2017; Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

Fylkesmannen har ut i fra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Fylkesmannens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen fastholder forutsetningen fra fylkeslandbruksstyret i 1999/2000 om at minimum utnytting ved omdisponering av den sentrumsnære dyrka jorda på Geitingsvollen skal være 5-6 boenheter/da for det nyttbare tomtearealet. Inntil dette er sikret gjennom bestemmelsen 1.6.3 har fylkesmannen innsigelse til planen.
2. Fylkesmannen viser til Nasjonal jordvernstrategi, SPR-BATP og Regional plan for arealbruk og har innsigelse til planen inntil at minimum utnytting for B9, del av 3/7 Gjemble søndre, økes til 3 boenheter/da i bestemmelsen 1.6.3.
3. Fylkesmannen har ut fra jordloven og Nasjonal jordvernstrategi innsigelse til B10 Gjemble inntil områdeavgrensingen er trukket slik at tunet på landbrukseiendommen 3/1 forblir landbruksformål.
4. Fylkesmannen fremmer med hjemmel i jordlovens § 9 og vesentlige regionale og nasjonale jordvern hensyn, jf. Nasjonal jordvernstrategi, innsigelse til område B15 Matberg.
5. Fylkesmannen fremmer med hjemmel i jordlovens § 9, og regionale og nasjonale jordverninteresser, jf. Nasjonal jordvernstrategi, innsigelse til arealkrevende handel på dyrka jord, område BF4 på Moan.
6. Fylkesmannen har med utgangspunkt i det sterkt innskjerpede jordvernet innsigelse til planen inntil en bestemmelse sikrer matjordlaget for videre matproduksjon når dyrka jord omdisponeres.
7. Fylkesmannen har med hjemmel i SPR-BATP, jordlova § 9 og nasjonale føringer for jordvernet innsigelse til planen inntil det tas inn en bestemmelse som sikrer at alle nye reguleringsplaner for utbyggings-/fortettingsprosjekter

skal det fastsettes en minimum utnyttingsgrad i form av antall boenheter pr da i tråd med føringene og nivået gitt i Regional plan for arealbruk.

8. Fylkesmannen har med hjemmel i SPR-BATP, jordlova § 9 og nasjonale føringar for jordvernet innsigelse til planens bestemmelse 1.6.3 inntil det er klargjort at dette er en bestemmelse for minimum grad av utnytting.
9. Fylkesmannen har innsigelse til planforslaget inntil bestemmelsen 1.6.9 Parkering suppleres og utvides med en bestemmelse som sikrer at en svært begrenset andel av utbyggingsarealet kan brukes til bakkeparkering ved utbygging i sentrumskjernen og de øvrige bestemmelsesområdene.
10. Fylkesmannen fremmer ut fra jordlovens § 9, SPR-BATP, Nasjonal jordvernstrategi, T-1442/16, PBL § 1-8 og SPR 100-metersbeltet langs sjø innsigelse til område B6 Nossun øst.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Fylkesmannen gir faglig råd om at også område B4 Bjørklia vurderes for en høyere minimum utnytting, jf. jordlovens §9, Nasjonal jordvernstrategi, Regional plan for arealbruk og SPR-BATP.
2. Fylkesmannen gir faglig råd om at fortetningsrapporten følges opp med en retningslinje til planen om at fortetningsrapporten skal nyttes som grunnlag for vurderinger av framtidige planer og utbyggingsprosjekter.
3. Fylkesmannen gir faglig råd om at betegnelsen avvikssone endres til bestemmelsesområde i planbestemmelsene § 1.7.1 for å unngå uklarheter/misforståelser.
4. Fylkesmannen gir faglig råd om at det gjennom bestemmelsene stilles krav om reguleringsplan ved all bygging av ny støyfølsom bebyggelse innenfor gul støysone, samt at det stilles krav om ny reguleringsplan dersom eksisterende plan ikke ivaretar støyhensyn iht. T-1442/16. Dette må også gjelde der det gjennom planforslagets bestemmelse § 2.1 Unntak fra plankrav i utgangspunktet åpnes for inntil 4 boenheter uten krav om reguleringsplan.
5. Fylkesmannen gir faglig råd om at bestemmelsen § 1.6.6 pkt. 6 «Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt Lden 55 dB...» som bør endres til «...støyforhold under 55 Lden» da 55 Lden er grensen for gul sone og lekeplasser bør ligge under denne, jfr. T-1442/16.
6. Fylkesmannen gir faglig råd om at det stilles krav om konsekvensutredning av biologisk mangfold til nytt boligområde B14.
7. Fylkesmannen gir faglig råd om at det i planbeskrivelsen gis en vurdering av i hvilken grad planen påvirker nasjonalt og regionalt prioriterte arter, naturtyper og vernede områder samt tap av biologisk mangfold. Dette både med hensyn til bruk av sjø- og landområdene innenfor planområdet.

8. Fylkesmannen gir faglig råd om at ROS-analysen bør vurderes på nytt i tråd med de føringer som gjelder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap jfr. veileder fra 2017; Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

Med hilsen

Frank Jenssen
fylkesmann

Alf-Petter Tenfjord
Seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Thomas Møller – 74 16 81 26
Klima og miljø: Maia Vardenær – 74 16 81 86
Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09
Samfunnssikkerhet: Dag Otto Skar – 73 19 91 68
Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79
Helse og omsorg: Frode Engtrø – 73 19 93 18
Reindrift: Svein Bjørk – 74 13 80 57

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER
Statens vegvesen Region midt	Postboks 2525	6404	MOLDE