



LEVANGER KOMMUNE MØTEINNKALLING

Kommunestyret

TID: 22.06.2005 Kl. 17:00

STED: Kommunestyresalen

Faste medlemmer er med dette kalt inn til møtet. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, på tlf. 74 05 27 16, eller e-post: rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKLISTE:

Sak nr.	Sakstittel
027/05	VALG AV MIDLERTIDIG VARAORDFØRER VED ORDFØRERS SYKEFRAVÆR
028/05	BUDSJETTSITUASJONEN 1. KVARTAL 2005
029/05	NY SVØMMEHALL OG FLERBRUKSHALL - INTENSJONSAVTALE MED FYLKESKOMMUNEN, HINT, TRØNDERHALLEN EIENDOM OG STATSBYGG
030/05	DELEGASJONSREGLEMENT
031/05	REVIDERING AV REGLEMENT FOR SAMARBEIDSUTVALGENE INNEN PLEIE- OG OMSORGSTJENESTEN
032/05	INTERNHUSLEIE
033/05	ETABLERING AV FORSTERKET MOTTAK VED LEIRA ASYLMOTTAK
034/05	TRYGDEGÅRDEN - JERNBANEGATA 15. GNR. 315 BNR. 64 OG 67 - FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING
035/05	REGULERINGSENDRING LØVTANGEN
036/05	REGULERINGSPLAN REEMYRA 1
037/05	REGULERINGSPLAN FOR TOMTVATNET HYTTEFELT
**	SPØRSMÅL TIL ORDFØREREN FRA EDVARD ØFSTI (DNA) – Se vedlegg

Levanger, 16.06.2005

Olav Norberg
ordfører

NB!!!

VEDLEGGENE TIL SAKENE ER UTSENDT VED TIDLIGERE BEHANDLINGER I FORMANNSKAP/KOMITEER. ELLERS ER DE TILGJENGELIG HOS GRUPPELEDERNE, FORMANNSKAPSSEKRETÆREN OG PÅ KOMMUNENS HJEMMESIDE:

<http://www.levanger.kommune.no/>

**LEVANGER KOMMUNE****SAKSPAPIR****VALG AV MIDLERTIDIG VARAORDFØRER VED ORDFØRERS SYKEFRAVÆR**

Saksansvarlig: Rita-Mari Keiserås	Arkiv: K1- Objekt:	Arkivsaknr: 2005003179
---------------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

Saken avgjøres av: KOM
Saksordfører: (Ingen)

Saksgang:	Møtedato:	Saksbeh.:	Saksnr.:
Kommunestyret	22.06.2005	RMK	027/05

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

_____ velges som varaordfører så lenge ordfører Odd-E. Thraning har sykefravær

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Pressemelding fra Levanger kommune, utsendt 01.06.05.

Saksopplysninger:

Reglene for valg av ordfører og varaordfører finnes i [Kommunelovens §9](#). Bestemmelsens 2. ledd lyder som følger:

Trer ordføreren eller fylkesordføreren midlertidig ut av sitt verv, rykker varaordføreren opp som ordfører eller fylkesordfører, og det velges midlertidig ny varaordfører.

I ordførerens sykefravær har derfor Olav Norberg fungert som ordfører, mens det ikke har vært noen fungerende varaordfører. Etter kommuneloven skal det velges midlertidig ny varaordfører i slike situasjoner.

Vurdering:

Saken legges fram for Kommunestyret som bør velge midlertidig varaordfører ved Ordførers sykefravær.



LEVANGER KOMMUNE

SAKSPAPIR

BUDSJETTSITUASJONEN 1. KVARTAL 2005

Saksansvarlig: Trond Selseth	Arkiv: K1-151 Objekt:	Arkivsaknr: 2005003102
----------------------------------------	----------------------------------------	----------------------------------

Saken avgjøres av: KOM
Saksordfører: (Ingen)

Saksgang:	Møtedato:	Saksbeh.:	Saksnr.:
Formannskapet	08.06.2005	TRSE	049/05
Kommunestyret	22.06.2005	TRSE	028/05

08.06.2005 Formannskapet**Utdelt i møte:**

Oversikt over budsjettsituasjonen pr. 30.04.05.

Orientering i møte:

Rådmann Ola Stene orienterte.

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Enstemmig.

FOR-049/05 INNSTILLING:

1. Kommunestyret tar rapporten om budsjettsituasjonen ved utgangen av 1. kvartal 2005 til orientering.
2. Kommunestyret ser med bekymring på den økonomiske situasjonen og understreker viktigheten av å tilpasse aktiviteten til de økonomiske rammene.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

1. Kommunestyret tar rapporten om budsjettsituasjonen ved utgangen av 1. kvartal 2005 til orientering.
2. Kommunestyret ser med bekymring på den økonomiske situasjonen og understreker viktigheten av å tilpasse aktiviteten til de økonomiske rammene.

Vedlegg:

Rapport om budsjettsituasjonen for 1. kvartal 2005.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

Saksopplysninger:

Rapportene fra enhetene indikerer et merforbruk på ca 8 mill. kroner for året 2005 som helhet.

Det er spesielt innen sosialtjenesten og innen pleie og omsorg det ligger an til betydelige merforbruk.

Når det gjelder pleie og omsorgssektoren er det gjennomgående et meget sterkt press på de hjemmebaserte tjenestene. I tillegg medfører oppstarten av Breidablikktunet betydelig økonomiske utfordringer.

Sosialtjenesten er ansvarsmessig underlagt Innherred samkommune, men Levanger kommune skal for 2005 bære alle utgiftene tilknyttet tjenesten. Rapporten fra Helse/rehabilitering er samlet i rapporten for Innherred samkommune. Konklusjonen i rapporten er et merforbruk på 3,5 mill. kroner innen sosialtjenesten, men det påpekes at anslaget er beheftet med stor usikkerhet.

Det er foretatt en ny prognose for skatt og rammetilskudd. Under forutsetning av at regjeringens skatteanslaget slår til og de nye befolkningstallene pr. 1. januar 2005 vil Levanger kommune få en svikt i skatt og rammetilskudd på 5,8 mill. kroner.

Pensjonspremien som skal utgiftsføres i regnskapet er alltid et usikkerhetsmoment. Det er nedsatt en arbeidsgruppe som skal se på årsakene til merforbruket i 2004 og komme med prognose for pensjonsutgiftene i 2005. Foreløpig signal fra denne gruppen kan tyde på at avsatte midler til å dekke pensjon er satt for lavt. Dette ville rådmannen komme tilbake til ved rapportering etter 1. halvår 2005.

Ved utgangen av 1. kvartal 2005 ligger det således an til et stort merforbruk/reduerte inntekter for kommunen.

Vurdering:

Rådmannen ser med bekymring på den økonomiske situasjonen som avtegner seg i denne rapporten. Det er helt nødvendig at det på alle områder foretas en streng prioritering skal de tildelte budsjettammer overholdes.

Konsekvensen av å ikke holde rammene vil medføre enda større utfordringer i de kommende årene for å tilpasse drifta i kommunen til de økonomiske realitetene.



LEVANGER KOMMUNE

SAKSPAPIR

NY SVØMMEHALL OG FLERBRUKSHALL - INTENSJONSAVTALE MED FYLKESKOMMUNEN, HINT, TRØNDERHALLEN EIENDOM OG STATSBYGG

Saksansvarlig: Alf Birger Haugnes	Arkiv: K1- Objekt:	Arkivsaknr: 2005003332
---------------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

Saken avgjøres av: KOM
Saksordfører: (Ingen)

Saksgang:	Møtedato:	Saksbeh.:	Saksnr.:
Formannskapet	15.06.2005	ABH	053/05
Kommunestyret	22.06.2005	ABH	029/05

15.06.2005 Formannskapet

Forslag i møte:

Jostein Trøite (SV) fremmet følgende forslag til innstilling:

1. Som rådmannens innstilling.
2. Det tas kontakt med Nord-Trøndelag fylke om videre utredning av Moan-alternativet. Når dette er tilstrekkelig utredet, legges saken fram for politisk behandling. Det kan da foretas en reell prioritering mellom de ulike alternativene.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling tiltrådt med 7 mot 1 stemme som ble avgitt for Trøites forslag.

FOR-053/05 INNSTILLING:

1. Levanger kommune ønsker å bidra til at det realiseres en flerbrukshall og svømmehall med et konsept som ivaretar:
 - Idrett – ett regionalt senter og utvikling av et godt idrettsmiljø regionalt og lokalt
 - Behovet for en storstue for større kulturarrangement, messer mv.
 - Utvikle et attraktivt miljø for studentene
 - Legge til rette for FOU-arbeid som gir næringsutvikling, styrker HiNT som studiested samt toppidrettssatsing.
2. Ordfører gis fullmakt til å underskrive vedlagte forslag til *Intensjonsavtale vedr. hallprosjekt Røstad/Trønderhallen*.
3. Kommunen stiller seg bak vedlagte forslag til *Bestilling/utredningsbehov*. Det forutsettes at utredningen gir et beslutningsgrunnlag om en svømmehall kan realiseres innenfor konseptet både mht. investerings- og driftskostnader.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

1. Levanger kommune ønsker å bidra til at det realiseres en flerbrukshall og svømmehall med et konsept som ivaretar:
 - Idrett – ett regionalt senter og utvikling av et godt idrettsmiljø regionalt og lokalt
 - Behovet for en storstue for større kulturarrangement, messer mv.
 - Utvikle et attraktivt miljø for studentene
 - Legge til rette for FOU-arbeid som gir næringsutvikling, styrker HiNT som studiested samt toppidrettssatsing.
2. Ordfører gis fullmakt til å underskrive vedlagte forslag til *Intensjonsavtale vedr. hallprosjekt Røstad/Trønderhallen*.
3. Kommunen stiller seg bak vedlagte forslag til *Bestilling/utredningsbehov*. Det forutsettes at utredningen gir et beslutningsgrunnlag om en svømmehall kan realiseres innenfor konseptet både mht. investerings- og driftskostnader.

Vedlegg:

1. Forslag til *INTENSJONSAVTALE vedr. HALLPROSJEKT RØSTAD/TRØNDERHALLEN*
2. Forslag til *BESTILLING/UTREDNINGSBEHOV*
3. Alternative kostnadsoverslag for svømmehall tilknyttet Trønderhallen (Alt.1) og frittliggende svømmehall (alt 2), utarbeidet av siv.ark. Frida Tove Meland
4. Situasjonsplan, plan og fasade for Trønderhallen med svømmehall på Røstad – Alt. 1
5. Plan og fasade for frittliggende svømmehall – Alt. 2
6. Perspektiv, plan og fasade Trønderhallen
7. Situasjonsplan for flerbrukshall og svømmehall ved Løa – Røstad
8. Situasjonsplan (og plass for svømmehall) og fasade for ny idrettshall Moan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- *STRATEGISK KULTURPLAN 2005 – 2010*, vedtatt av kommunestyre 04.05.2005, sak 023/05
- Trønderhallen Eiendom AS: Forprosjekt *TRØNDERHALLEN AS – FLERBRUKSHALL PÅ RØSTAD*
- Notat fra nettverksgruppe: *Trønderhallen, Flerbrukshall på Røstad – EN MULIGHETSSTUDIE for realisering av hallprosjektet*
- Nord-Trøndelag Fylkeskommune: Forstudie av 17.02.2005 *MOANHALLEN*
- Notat av 23.05.2005 fra Trønderhallen: *Trønderhallen – mulighetsbeskrivelse/ synergieffekter*

Saksopplysninger:**OVERSENDESESLFORSLAG**

I forbindelse med behandlingen av Budsjett 2005, ble følgende forslag oversendt administrasjonen:

Rådmannen bes i løpet av 1. kvartal 2005 fremme en egen sak vedrørende tilbud om svømmeundervisning i grunnskolen og alternativer for bygging av svømmehall. Rådmannen søker nødvendig konsulentbistand for å få fram sammenlignbare kostnadsoverslag for alternativene og vurdering av den bygningstekniske standarden på den del av Badeland kommunen er tilbudt å overta. Saken skal inneholde et forslag til framdriftsplan for bygging og nødvendige endringer i økonomiplanens investerings- og driftsbudsjett.

TRØNDERHALLEN – HALL PÅ RØSTAD

Vinteren 2004 ble det gjennomført en mulighetsstudie for realisering av Trønderhallen, se vedlegg 6. Kommunen tok ansvaret for denne utarbeidelsen. Fylkeskommunen, HiNT, SiNoT, Trønderhallen Eiendom AS, LHK og Statsbygg deltok i en nettverksgruppe for dette arbeidet. Eget notat foreligger. En av konklusjonene fra dette arbeidet var at en måtte se på investeringene opp mot driftskostnader/mulige driftsinntekter.

Etter initiativ fra kommunen ble det laget to skisseprosjekt med grove kostnadsoverslag for svømmehallen. I alt. 1 er hallen skissert sammen med Trønderhallen for å utnytte felles arealer, se vedlegg 4. Alternativet er kostnadsberegnet (grovt anslag) til en total kostnad på 24.1 mill. kr. inkl. mva (entreprisekostnad 17.3 mill. kr.), se vedlegg 3. Alt. 2 viser en frittliggende hall, se vedlegg 5. Total kostnadene er her beregnet til 30 mill. kr. inkl. mva (entreprisekostnad 21.4 mill. kr.), jfr. vedlegg 3.

Etter initiativ fra HiNT ble det sett på mulighetene for en flerbrukshall og svømmehall knyttet opp mot Løa på Røstad., se vedlegg 7. Dette for å utnytte Løa som en del av anlegget (reduere prosjektet med en hallflate). Alternativet er ikke kostnadsberegnet.

Det ble tatt ny kontakt med Statsbygg om mulighetene for bygging av konseptet rundt Løa. Statsbygg bekreftet da at de kunne stå for bygging forutsatt at det kan inngås ”kostnadsdekkende” leieavtaler. Statsbygg tilbød seg å bekoste skisseprosjektering av en hall med beregning av investeringskostnader samt forslag til et driftskonsept forutsatt at partene inngikk en intensjonsavtale.

Etter møte med fylkesrådet 11.04.2005 hvor *Forstudiet ny idrettshall på Moan* ble presentert, ble det også bekreftet at de ville vurdere å gå inn for leie av hallen for en kortere tidshorisont – ”restleie” etter bruk av Levangerhallen og andre anlegg.

IDRETTSHALL MOAN

Fylkeskommunen tok ved årsskifte 2004/2005 initiativet til å se på muligheter for en hall på Moan, se vedlegg 8. Fylkeskommunen har utarbeidet en *Forstudie ny idrettshall på Moan*. Et fullstendig hallprosjekt som beskrevet i forstudien er kostnadsberegnet (grovt anslag) til 36.5 mill. kr. eks. mva. Konklusjonen er at prosjektet bør kunne gjennomføres innenfor en investeringskostnad på 33.0 mill. kr. eks. mva. Det forutsettes at hallen bygges ut av et eget selskap med kommunen og fylkeskommunen som sentrale aktører. Det forutsettes at driften ivaretas av/eller i tett samarbeid med Levanger Fritidspark AS

MULIGHETSBEKRIVELSE/SYNERGIEFFEKTER

LHK har med støtte fra Norges Håndballforbund Region Midt-Norge (NHF RMN) utarbeidet et notat som ser på Trønderhallen mht. mulighetsbeskrivelse/synergieffekter. Notatet tar her for seg mulighetsbeskrivelse/synergieffekter for HiNT gjennom studier – FOU-aktiviteter – samarbeid – internasjonalisering – arbeids- og studentmiljø, for Levanger Håndballklubb (LHK) gjennom visjon/mål – regionalt senter for ballidrett/toppidrettssatsing/FoU. I tillegg tar notatet opp mulighetsbeskrivelse/synergieffekter opp mot Studentskipnaden i Nord-Trøndelag (SiNoT), Norges Håndballforbund Region Midt-Norge (NHF RMN) og Olympiatoppen i Nord-Trøndelag (OLT-NT)

INTENSJONSAVTALE – BESTILLING/UTREDNINGSBEHOV

Med bakgrunn i et møte mellom partene utarbeidet kommunen et forslag til Intensjonsavtale samt en bestilling for utredningsarbeidet. Forslaget ble sendt ut på ”høring”.

Fylkeskommunen kom med noen mindre endringer på intensjonsavtalen. Endelig forslag til Intensjonsavtale og Bestilling/utredningsbehov med foreslåtte endringer fra fylkeskommunen følger vedlagt, vedlegg 1 og 2. HiNT og Trønderhallen Eiendom As har ingen innvendinger til de foreslåtte endringer i intensjonsavtalen.

Vurdering:

NY SVØMMEHALL

Før oversendelsesforslaget fra kommunestyret forelå, var rådmannen i forhandlinger med Berg Eiendom om mulig kjøp av Badeland. Det ble som ovenfor redegjort for utarbeidet et kostnadsoverslag for en svømmehall i tilknytning til en idrettshall (Trønderhallen) - alt. 1 og et overslag for en frittliggende hall - alt. 2. Se vedlegg 3, 4 og 5.

Berg Eiendom ga i desember beskjed om at tilbudet vedr. badeland ble trukket tilbake. Dette alternative falt da bort før administrasjonen fikk laget sammenlignbare kostnadsoverslag for alternativene og en nærmere vurdering av den byggetekniske standarden på den del av Badeland kommunen ble tilbudt å overta.

Kommunen har et klart ansvar for at barn i grunnskolen gis svømmeopplæring. Målet er bl.a. at elevene senest ved utgang av 3. klasse har nådd et dyktighetsnivå som gjør at de kan greie seg i en kritisk situasjon i vannet.

Etter rådmannens vurdering må kommunen uavhengig av hallprosjektet bygge en svømmehall. Med bakgrunn i at det vil være kommunen og HiNT som vil være de største leietagerne, vil den gunstigste lokalisering ut fra drifting, være Røstad. Den videregående skole har i dag ikke svømming inn i sine læreplaner. Røstad er også en interessant beliggenhet i forhold til uteaktiviteter i tilknytning til svømmehallen.

Ut fra at kommunen vil bli den største leietageren til en svømmehall, må kommunen være åpen for å kunne ta disse investeringen selv om den bygges i tilknytning til en flerbrukshall. Dette bl.a. for å sikre at kompensasjon for mva.

FLERBRUKSHALL

Bakgrunnen for kommunens engasjement i etableringen av flerbrukshall er de føringer som er lagt i et tidligere vedtak om at kommunen ikke skal gå inn med investeringsmidler knyttet til en storhall (Trønderhallen), kommunestyrets vedtak i møte 12.12.01, sak 69/01 knyttet til garanti vedr. spillemidler, flere vedtak på kommunens plan for idrettsanlegg hvor Trønderhallen er gitt høyeste prioritet og siste i kommunestyrets vedtak i møte 04.05.05, sak 023/05 vedr. Strategisk kulturplan under kap 11 *IDRETT, FYSISK AKTIVITET OG FRILUFTSLIV* hvor bl.a. følgende utfordringer (11.2) er satt opp: *Realisering av svømmehall og Utvikle et regionalt senter for idrett gjennom realisering av storhall – Trønderhallen.*

Rådmannen har derfor i de drøftinger/samtaler som har vært ført rundt realiseringen av en flerbrukshall, presisert de forutsetninger som ligger i vedtakene.

RÅDMANNENS VURDERING AV DE ALTERNATIVE HALLPROSJEKT

Trønderhallen

Trønderhallkonseptet (se vedlegg 4) slik det foreligger synes vanskelig å realisere med de investeringskostnader og driftskostnader som er beregnet. Dette var da også en av konklusjonene til nettverksgruppen som vurderte hallkonseptet. Rådmannen vil derfor ikke anbefale at det gås videre med dette prosjektet slik det foreligger. Det finnes imidlertid et godt grunnlagsmateriale som kan benyttes i eventuelle utredninger av de andre prosjektene.

Flerbrukshall med svømmehall ved Løa

Etter rådmannens vurdering er dette et meget interessant prosjekt. Dette gir mulighetene til å benytte de investeringer som er lagt ned på Løa og parkeringsplassen som nylig er opparbeidet. Prosjektet vil i tillegg til å være et idrettsanlegg, ha stor betydning for muligheter til å utvikle studietilbudet ved HiNT, FOU i tilknytning til studiene ved HiNT og i næringsutvikling i kommunen og utvikle Levanger som et attraktiv studentby. Det vises her til vedlagte intensjonsavtale hvor dette er tatt inn (vedlegg 1).

Rådmannen vil også peke på at dette prosjektet er viktig i byutviklingssammenheng – aksene bykjernen-havna-campus Røstad, og de synergieffekter de forskjellige aktører/utbyggingsprosjekt på aksene vil ha opp mot hverandre. Bl.a. er det pekt på at planlagt hotell ser store fordeler både å ha et tilbud om svømmehall og en storstue for store kongresser, messer mv. så nært.

Idrettshall Moan

Som en ren hall til idrettsformål, ser rådmannen at en lokalisering til Moan er et godt alternativ som vil styrke totaltilbudet på Moan. Etter rådmannens vurdering er det stor forskjell mellom dette prosjektet og det konseptet som er planlagt på Røstad. Det vises her til både intensjonsavtalen, bestillingen/utredningsbehov og kommentarene ovenfor.

Rådmannen har også stor forståelse for det engasjement den videregående skolen har vist mht. lokalisering av hallen. En kan derfor ikke se bort fra at det blir bygd en hall til om en del år. Rådmannen er kjent med at fylkeskommunen vurderer dette.

Skal dette prosjektet vurderes mht realisering, må dette utredes videre. Det foreligger kun grove anslag for både investeringer og drifting. Forstudiet forutsetter både kommunalt engasjement både på investeringssiden og drift (fritidsparken). Et kommunalt engasjement i drifting av et slikt anlegg bryter med tidligere vedtak og må vurderes nøye. Faren for at kommunen må inn med driftsstøtte er absolutt til stede ut fra erfaringer på andre steder. Med kommunens økonomiske situasjon kan dette ikke tilrås.

Etter rådmannens vurdering er dette prosjektet ikke ”modent nok” til å kunne fatte en beslutning om en skal gå for dette eller ikke. Ut fra de drøftinger og samtaler som er gjennomført, har kommunen pr. dato kun ett storhallprosjekt som kan la seg gjennomføre ut fra de vedtak kommunen har fattet. Fylkeskommunen er inneforstått med dette gjennom de samtaler vi har hatt.

Slik prosjektet er utformet og lokalisert og antydnet på situasjonsplanen, vil en svømmehall her måtte være et frittstående anlegg plassert inn på området for campingplassen. De grove anslag som kommunen her har fått uredet for en frittliggende svømmehall (vedlegg 3 (alt. 2) og 5) skulle derfor her kunne benyttes for en vurdering på et ”overordna nivå”. Den

lokalisering av svømmehall og delvis idrettshall må også sees opp mot de behov dagens aktiviteter på området har og hvordan en ser for seg den framtidige bruken av området. Etter rådmannens vurdering kan det bli knapphet på arealer når bl.a. også parkeringsbehovet i området skal ivaretas.

INTENSJONSAVTALEN og BESTILLING/UTREDNINGSBEHOV

Vedlagte intensjonsavtalen (vedlegg 1) mellom Fylkeskommunen, HiNT, Trønderhallen, kommunen og Statsbygg skal kunne gi et beslutningsgrunnlag for om bygging av en flerbrukshall og svømmehall på Røstad kan realiseres. Som tidligere redegjort for, vil spesielt investeringsbehov og drift knyttet til svømmehallen få store økonomiske konsekvenser for kommunen. Her vil kommunen sammen med HiNT være de største leietagerne. Fylkeskommunen vil her ikke være leietager av betydning. I intensjonsavtalen og bestillingen (vedlegg 2) har rådmannen forsøkt gjennom en eventuell utredning å få fram et beslutningsgrunnlag ved bl.a. følgende punkter:

- **Investeringsbehov**
 - Investeringskalkylene må være vist slik at det er mulig å ta ut elementer i hallkonseptet mht. beslutning om gjennomføring – alternativer for innhold i hallkonseptet
 - Utnytte mulighetene for sambruk av arealer ved lokalisering av svømmehall lagt til hallkonseptet
 - Fordeler/ulemper og muligheter for utseksjonering av svømmehallen vurderes
- **Driftskonsept**
 - Det lages kalkyler over driftskonseptet for prosjektet ut fra de alternative konsept for hallen

Rådmannen mener derfor at Intensjonsavtalen og Bestilling/utredningsbehov ovenfor Statsbygg burde kunne gi et godt beslutningsgrunnlag for hvor og hvordan en svømmehall skal kunne realiseres. Med de krav som settes til svømmeopplæring i skolen, må kommunen i løpet av forholdsvis kort tid bygge en svømmehall. Intensjonsavtalen gir oss her en mulighet for å kunne utrede dette uten kostnad for kommunen.

Rådmannen vil ellers vise til intensjonsavtalen hvor formål og partenes deltagelse/interesse i prosjektet er nærmere beskrevet. En realisering av prosjektet vil ikke bare være bygging av en flerbrukshall/storhall for idretten, men like mye et prosjekt som vil sikre/styrke og utvikle HiNT og Levanger som en attraktiv studieplass, og gi muligheter innenfor næringsutvikling gjennom satsingen på FOU. Rådmannen håper derfor at intensjonsavtalen med bestilling kan gjennomføres innenfor de frister som framgår av bestillingen og slik at alle parter får et godt beslutningsgrunnlag for:

- Om sin eventuelle videre deltagelse i prosjektet
- Konseptets omfang/innhold blir avklart
- De økonomiske konsekvenser ved gjennomføringen av prosjektet

Slik rådmannen vurderer det, er det kunne dette prosjektet som på forholdsvis kort tid kan realisere både svømmehall og en flerbrukshall/storhall.

Rådmannen vil bl.a. med bakgrunn i det ovennevnte anbefale at ordføreren gis fullmakt til å undertegne en intensjonsavtale i tråd med det forslag som foreligger og være med på å gi en Bestilling/utredningsbehov til Statsbygg som beskrevet i forslaget.



LEVANGER KOMMUNE

SAKSPAPIR

DELEGASJONSREGLEMENT

Saksansvarlig: Alf Birger Haugnes	Arkiv: K1- Objekt:	Arkivsaknr: 2005002891
---------------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

Saken avgjøres av: KOM
Saksordfører: (Ingen)

Saksgang:	Møtedato:	Saksbeh.:	Saksnr.:
Plan- og utviklingskomité	25.05.2005	ABH	057/05
Driftskomité	25.05.2005	ABH	019/05
Formannskapet	08.06.2005	ABH	048/05
Kommunestyret	22.06.2005	ABH	030/05

08.06.2005 Formannskapet**Forslag i møte:**

Steinar Mikalsen (KRF) fremmet følgende forslag til innstilling:

1. Arbeidsgruppas konklusjoner tas til etterretning og vurderes i det videre arbeid med delegasjonsreglementet.
2. Det nedsettes ei politisk gruppe som skal evaluere dagens politiske organisering og eventuelt komme med forslag til endringer i de politiske organers rolle og - oppgavefordeling. Arbeidet prosjektorganiseres.
3. Med bakgrunn i utvalgets konklusjoner i pkt.2 og nødvendige justeringer i forhold til overføring av ansvar og myndighet til ISK, skal gruppa fremme forslag til nødvendige endringer i dagens delegasjonsreglementet.

Birger Meinhard (FRP) fremmet følgende tilleggsforslag, til PUKs innstilling:

Kommunestyret gir arbeidsgruppen forslag til områder av delegasjonsreglementet som skal prioriteres.

Kommunestyret gir arbeidsgruppen instruks om å ferdigstille sitt arbeide innen utgangen av 2006 slik at kommunestyret selv kan komme med et endelig forslag før det nye kommunestyret trer i kraft høsten 2007.

Avstemning:

Mikalsens forslag til vedtak vedtatt med 6 mot 3 stemmer.

FOR-048/05 INNSTILLING:

1. Arbeidsgruppas konklusjoner tas til etterretning og vurderes i det videre arbeid med delegasjonsreglementet.
2. Det nedsettes ei politisk gruppe som skal evaluere dagens politiske organisering og eventuelt komme med forslag til endringer i de politiske organers rolle og - oppgavefordeling. Arbeidet prosjektorganiseres.

3. Med bakgrunn i utvalgets konklusjoner i pkt.2 og nødvendige justeringer i forhold til overføring av ansvar og myndighet til ISK, skal gruppa fremme forslag til nødvendige endringer i dagens delegasjonsreglementet.

25.05.2005 Plan- og utviklingskomité

Forslag i møte:

Forslag til innstilling fra Morten Von Heimburg, SV og Gunnar Løvås, SV:

Saken sendes tilbake til arbeidsgruppa slik at arbeidsgruppa kan komme med forslag til konkrete endringer av reglementet i samsvar med arbeidsgruppas konklusjoner.

Avstemning:

Alternativ avstemning mellom Heimburg/Løvås sitt forslag og rådmannens forslag:

Heimburg/Løvås sitt forslag til innstilling tiltrådt med 7 mot 4 stemmer.

PUK-057/05 Innstilling:

Saken sendes tilbake til arbeidsgruppa slik at arbeidsgruppa kan komme med forslag til konkrete endringer av reglementet i samsvar med arbeidsgruppas konklusjoner.

25.05.2005 Driftskomité

Forslag i møte:

Forslag fra Steinar Holten (Frp) på vegne av Holten (Frp), Solem (Sp) og Skjerve (SV): Saken sendes tilbake til arbeidsgruppa for at arbeidsgruppa skal komme med forslag til endringer av delegasjonsreglementet innenfor de respektive lover i samsvar med arbeidsgruppas konklusjoner..

Avstemning:

Holtens forslag vedtatt enstemmig

DK-019/05 INNSTILLING:

Saken sendes tilbake til arbeidsgruppa for at arbeidsgruppa skal komme med forslag til endringer av delegasjonsreglementet innenfor de respektive lover i samsvar med arbeidsgruppas konklusjoner..

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

1. Arbeidsgruppas konklusjoner tas til etterretning og vurderes i det videre arbeid med delegasjonsreglementet.
2. Det nedsettes et politisk gruppe som skal evaluere dagens politiske organisering og eventuelt komme med forslag til endringer i de politiske organers rolle og - oppgavefordeling. Arbeidet prosjektorganiseres.
3. Med bakgrunn i utvalgets konklusjoner i pkt.2 og nødvendige justeringer i forhold til overføring av ansvar og myndighet til ISK, skal gruppa fremme forslag til nødvendige endringer i dagens delegasjonsreglementet.

Vedlegg:

Brev av 08.12.2004 fra arbeidsgruppa vedr. kommunens delegasjonsreglement.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. K.sak 44/04 i møte 12.05.04 *Vurdering av driftskomiteens rolle og myndighet i framtida.*

2. Gjeldende delegasjonsreglement.
3. Prosjektrapport *Rolle- og oppgavefordeling mellom og reglement for politiske organer*, behandlet i kommunestyret 27.11.02, sak 54/02.

Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok i møte 12.05.04, sak 44/04:

1. *Gjeldende delegasjonsreglement gjennomgås. kommunestyret oppnevner en arbeidsgruppe med representanter fra PUK og DK, og en representant fra formannskapet som gis dette oppdraget.*

Arbeidsgruppe:

Arne Solem, leder, Ragnhild Skjerve, Jann Karlsen, Knut B. Grangård og Eli Grevskott.

2. *Resultatenhetenes styringskort fremlegges DK til orientering. Utarbeidelse av serviceerklæringer gis prioritet.*

Oversendelsesforslag til arbeidsgruppa:

Resultatenhetenes styringskort fremlegges driftskomiteen for godkjenning etter innstilling fra enhetsleder/rådmann.

Arbeidsgruppa hadde 6 møter og møter med den politiske og administrative ledelse samt enhetsleder for servicekontoret for å få klarhet i hvilke saker som defineres som prinsipielle og dermed blir politisk behandlet. Gruppa har også studert delegasjonsreglementet for en del relevante og sammenlignbare nabokommuner.

Gruppas konklusjoner/tilrådninger:

- *Er av den oppfatning at en i prinsippet ønsker mer politisk styring enn hva er tilfelle iht. gjeldende og vedtatte delegasjonsreglement.*
- *Ikke funnet det formålstjenlig å forslå endringer i dagens delegasjonsreglement på generelt grunnlag, delegasjon til formannskap, delegasjon etter særlov, samt delegasjon til de respektive komiteer.*
- *I forhold til delegasjon til rådmannen, jfr. pkt. XI forslås at rådmann gis beslutningsmyndighet i følgende saker:*
 - *Saker som det iht. reglement er tillagt rådmannen*
 - *Saker som iht. lover og forskrifter er tillagt rådmannen*
 - *Saker som enkeltvis er tillagt rådmannen til avgjørelse*
 - *Konkrete oppgaver til avgjørelse gitt av politisk organ*
- *Anbefaler at det gjøres tilsvarende gjennomgang av delegasjonsreglement for ISK, herunder delegasjon gitt fra morkommunene til samkommunen.*

Gruppa foreslår at den generelle formulering av beslutningsmyndighet settes inn for alle lover nevnt i delegasjonsreglementet uten at selve delegasjonsreglementet for den enkelte lov endres med unntak av kommuneloven, jfr. reglementets pkt. XI *Delegasjon til rådmann*. Denne presiseringen erstatter da følgende generelle bestemmelse i delegasjonsreglementet: *All myndighet i h. h. t. forskrifter delegeres til rådmannen så langt dette ikke er i strid med lov eller forskrift, eller ikke er av prinsipiell betydning.*

Vurdering:

Etter at Ordføreren mottok rapporten fra arbeidsgruppa, ble videre saksgang drøftet med politisk ledelse og arbeidsgruppas leder. Rådmannen fikk ansvar for å legge fram en sak til politisk behandling.

Rådmannen kan ikke se at den foreslåtte endringen/presiseringen av delegasjonsreglementet til rådmannen verken vil gi rådmannen og administrasjonen et bedre styringssignal eller mer politisk styring som arbeidsgruppen primært ønsker. Den bestemmelse som blir erstattet, hadde samme innhold og begrensning i rådmannens utøvelse av myndighet som den generelle bestemmelse kommuneloven, jfr. kap. XI B 1. Denne er ikke endret i arbeidsgruppas forslag. Innholdet i de kulepunkter vil og er selvsagt uavhengig av delegasjonsreglementet, førende og avgjørende for rådmannens arbeid opp mot de politiske organer. Rådmannen har derfor ingen problemer i sitt arbeid å forholde seg til dette både mht. lovforvaltning eller andre daglig arbeidsoppgaver.

Etter rådmannens vurdering vil mer politisk styring bl.a. kunne gjennomføres ved:

- A) Endringer i delegasjonsreglementet gjennom at paragraf for paragraf for den enkelte lov blir gjennomgått med sikte på å få mer politisk styring.
- B) Utøvelse av mer politisk styring gjennom vedtak på planer og dokumenter, som f.eks.:
 - Kommuneplan
 - Kommunedelplaner – planer for enkelte områder
 - Virksomhetsplaner, områdeplaner
 - Styringskort
 - Serviceerklæringer, tjenesteytingsavtaler etc.
 - Økonomiplan – del av kommuneplanenes kortsiktige del
 - Budsjett

Hvordan den politiske styringen best skal kunne utøves, må bl.a. være en vurdering av:

- Hva er innbyggerne mest tjent med?
 - Saksbehandlingstid
 - Forutsigbarhet
- Saksbehandlingskapasitet og ressurser til oppfølging av politiske organer
 - Flere politiske saker, mer tid/ressurs til saksbehandling
 - Flere ressurser til utsendelse, politiske møter, oppfølging av møtene
- Mange saker til behandling – stor arbeidsmengde i noen politiske organer?

Fattes svært mange enkeltvedtak i løpet av en dag innenfor oppvekst (skoler, barnehager), pleie og omsorg, sosialtjenesten, plan- og byggesak mm. Plan- og byggesak behandlet i 2004 330 saker på delegasjon og 105 i PUK. I tillegg kommer behandlede saker fra Verdal kommune.

Et arbeid med utgangspunkt i pkt. A) vil være svært arbeidskrevende. Hvis en slik arbeidsform blir valgt, vil rådmannen foreslå at de områder en ønsker mer politisk styring innenfor blir valgt og aktuelle lover for disse områdene blir gjennomgått spesifikt.

Rådmannen ønsker klare ”bestillinger”/signaler fra det politiske nivået. Med bakgrunn i den generelle delen av revisjonsrapporten vedr. A-skolen, synes dette ytterligere aktualisert.

I prosjektet *Rolle- og oppgavefordeling mellom og reglement for politiske organer* sto både ombudsrollen og politisk styring svært sentralt. Problematikken rundt pkt. B) var her en del av diskusjonen. Rolle og oppgavefordelingen mellom de politiske organer og mellom politiske organer og administrasjonen var en svært viktig premissleverandør for utarbeidelsen av delegasjonsreglementet. Rådmannen vil derfor anta at et arbeid med utgangspunkt i pkt. B) og en oppfølging delvis gjennom pkt. A) vil være en naturlig arbeidsform ved revidering av delegasjonsreglementet.

Rådmannen vil derfor foreslå at det nedsettes en politisk gruppe som evaluerer dagens politiske organisering og kommer med forslag til endringer i de politiske organers rolle og oppgavefordeling. Dette må igjen danne grunnlaget for en bearbeidelse/revidering av dagens delegasjonsreglement.

Rådmannen er enig i at delegasjonsreglementet må gjennomgås med utgangspunkt i de oppgaver som er overført til samkommunen. Reglementet er her ikke presist nok. Dette gjelder bl.a. Plan- og bygningsloven.

Arbeidsgruppen har nok misforstått noe når det blir hevdet at morkommunene har delegert til samkommunen. Morkommunene har her overført myndighet og ansvar gjennom en forskrift godkjent av departementet. Forholdet mellom morkommunene og samkommunen vil derfor her måtte endres gjennom endring av forskriften.

Rådmannen er enig i at det bør være en sammenheng hvordan delegasjon i samkommunen og morkommunene blir utformet. Ettersom samkommuneforsøket snart er halvveis og at dette er underlagt en egen ekstern evaluering, finner rådmannen det likevel ikke naturlig å ta opp dette som egen sak nå.



LEVANGER KOMMUNE

SAKSPAPIR

REVIDERING AV REGLEMENT FOR SAMARBEIDSUTVALGENE INNEN PLEIE- OG OMSORGSTJENESTEN

Saksansvarlig: Ingvar Rolstad	Arkiv: K1-033, K2-F00, K2-&00 Objekt:	Arkivsaknr: 2005001283
-----------------------------------------	-----------------------------------------------------------	----------------------------------

Saken avgjøres av: KOM
Saksordfører: (Ingen)

Saksgang:	Møtedato:	Saksbeh.:	Saksnr.:
Driftskomiteé	16.03.2005	IRO	015/05
Driftskomiteé	25.05.2005	IRO	020/05
Kommunestyret	22.06.2005	IRO	031/05

25.05.2005 Driftskomiteé

Forslag i møte:

Forslag fra Mikalsen (KrF) : Nytt pkt 4: Driftskomiteen møter samarbeidsutvalgene en gang pr år.

Avstemning:

Mikalsens tilleggsforslag vedtatt enstemmig.
Innstillinga enstemmig vedtatt med tillegget.

DK-020/05 INNSTILLING:

1. Forslag til nytt reglement for samarbeidsutvalgene innen pleie- og omsorgstjenesten vedtas som foreslått i denne saken
2. Levanger kommune viderefører ordningen med 5 samarbeidsutvalg, d.v.s. Ytterøy, Levanger Bo-og Aktivitetssenter (Frol), Breidablikktunet (Neset), Skogn og Åsen.
3. Utvalgene velges for 2 år, dvs for perioden 01.01.04 -31.12.05.
4. Driftskomiteen møter samarbeidsutvalgene en gang pr år.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

1. Forslag til nytt reglement for samarbeidsutvalgene innen pleie- og omsorgstjenesten vedtas som foreslått i denne saken
2. Levanger kommune viderefører ordningen med 5 samarbeidsutvalg, d.v.s. Ytterøy, Levanger Bo-og Aktivitetssenter (Frol), Breidablikktunet (Neset), Skogn og Åsen.
3. Utvalgene velges for 2 år, dvs for perioden 01.01.04 -31.12.05.

Vedlegg:

1. Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Innspill til arbeidet med ”harmoniserte”/nye retningslinjer angående samarbeidsutvalg for helseinstitusjoner i Levanger kommune, fra Inger Johanne Kvello, leder for samarbeidsutvalget for LBAS og Randi Aasenhuis, leder for samarbeidsutvalget for BBT, datert 09.03.05.

Saksopplysninger:

Saken ble første gang lagt frem for behandling i DK 16.03.05. Etter at saken ble utsendt, mottok rådmannen en uttalelse fra felles Samarbeidsutvalg (SU). I uttalelsene fra SU fremkommer forslag til endel endringer. På dette grunnlag ble saken utsatt av DK med ønske om å se på mulighetene for innarbeidelse av SU sine kommentarer.

Vurdering:

Samarbeidsutvalgene i samråd med enhetslederne for pleie- og omsorg, meddelt at gjeldende reglement for SU ikke er justert i h.h.t. ny organisering. De har fremmet forslag til justeringer av gjeldende reglement. På denne bakgrunn legger rådmannen frem forslag til nytt reglement. Samarbeidsutvalgenes forslag til endringer er i stor grad tatt inn i nytt forslag til reglement.

Samarbeidsutvalgene har i sin nåværende form fungert siden midten på 1980 åra. I Levanger har vi god erfaring med ordningen. Ordningen skal i prinsippet ivareta lokale forhold, slik det er beskrevet under pt. 1 – formål. Det er derfor viktig at dette videreføres når nytt reglementet skal vedtas.

Formål gir en klar beskrivelse av hensikten med SU. Det er fortsatt ønskelig at utvalgene skal være rådgivende organ for Driftkomiteen, og at de skal kunne uttale seg i saker som er av betydning for distriktene. Det at SU skal være et rådgivende organ underlagt et politisk organ er nedfelt i gjeldende reglement og bør kunne videreføres.

I arbeide med å oppnevne nye representanter må det imidlertid innrømmes at det ikke alltid er like lett og motivere enkeltpersoner til å stille til valg. Dette er årsaken til at det foreligger forslag på 5 til 9 medlemmer i stede for 9 i det enkelte av utvalg.

Rådmannen foreslår på denne bakgrunnen denne ordlyden i det nye reglementet:**1. FORMÅL**

Samarbeidsutvalget skal arbeide for å fremme trivselen og velferden for brukerne av pleie- og omsorgstilbudene i distriktene, og fremme initiativ med sikte på å styrke tilbudene.

Bidra til best mulig informasjon og kommunikasjon mellom ledelsen, brukere og pårørende.

Bidra til kvalitetssikring av brukermedvirkning, og til samarbeid mellom SU.

2. ARBEIDSOMRÅDE.

Samarbeidsutvalgene er underlagt Driftkomiteen. Utvalgene er rådgivende organ for driftkomiteen. Samarbeidsutvalgene skal søke samarbeid med lokale frivillige organisasjoner. Med utgangspunkt i de ressurser som står til disposisjon lokalt, skal

utvalgene i samarbeid med frivillige organisasjoner, kommunale tiltak og enkeltpersoner arbeide for at brukerne får et bredest og best mulig tilbud. Samarbeidsutvalgene disponerer de gavemidler og fond som er gitt til det enkelte distrikt.

3. SAMMENSETNING.

Samarbeidsutvalget skal ha fra 5-9 representanter, alt etter lokal tilpasning. Følgende skal være representert:

1 representant fra Eldres råd

1 representant fra den lokale pårørendeforeningen, eventuelt en fra hver hvis institusjonen har flere pårørendeforeninger

1 representant fra brukere som har et regelmessig tilbud fra pleie- og omsorgstjenesten innen distriktet

1-2 representanter fra arbeidstakerne

Øvrige representanter velges ut fra pensjonistlag og humanitære lag og organisasjoner i distriktet etter vurdering i SU for hver valgperiode (inntil 3).

For hver representant oppnevnes et personlig varerepresentant. Vararepresentantene mottar sakslise, men møter kun når fast representant har forfall.

1. VALG.

Samarbeidsutvalgene oppnevnes av Driftkomiteen for 2 år av gangen. Etter forslag fra de respektive grupperingene. De skal fremme forslag på både faste representanter og vararepresentanter.

Utvalgets sekretær skal påse at slike møter holdes første gang etter at et nytt kommunestyre er konstituert.

Valg for brukerorganisasjonene kunngjøres ved intern informasjon i distriktet.

De ansattes organisasjoner foreslår representant(er) for denne gruppen. Hvis mulig foreslås dobbelt så mange navn som gruppene skal være representert med.

Samarbeidsutvalget konstituerer seg selv med valg av leder og nestleder. Ved frafall i valgperioden rykker vararepresentanten opp som fast representant. Grupperingen som representanten representerer oppnevner nytt varamedlem for grupperingen.

1. KONSTITUERING

Samarbeidsutvalgene konstituerer seg selv med valg av leder og nestleder på første møte etter at SU er oppnevnt.

2. MØTER.

Samarbeidsutvalgene skal holde jevnlig møter, gjerne en gang pr. måned. Møte innkalles av leder, eller når minst tre representanter krever det. Innkalling skjer skriftlig med en ukes varsel. Ved hastesaker kan dette fravikes. Samarbeidsutvalgets leder har ansvar for innkalling til møtene. Ved siden av de faste oppnevnte representantene har enhetsleder møteplikt, med tale og forslagsrett. Samarbeidsutvalget er vedtaksfør når minst halvparten av representantene møter.

Aktivitetsleder ved Levanger bo- og aktivitetssenter har møteplikt med tale- og forslagsrett i samarbeidsutvalget for Frol distrikt. Ut over dette har enhetsleder og avdelingsleder møteplikt med tale- og forslagsrett.

I samråd med samarbeidsutvalgets leder og distriktets ledelse, kan andre innkalles til møtene. Det skal føres protokoll / møtebok fra møtene. Protokollen fra Samarbeidsutvalgsmøtene sendes alle faste representanter, vararepresentanter og driftskomiteen. Ved hvert årsskifte skal det utarbeides en kortfattet årsmelding om virksomheten i året som gikk. Denne sendes representantene og vararepresentantene i SU, Driftskomiteen og til styrene for de som er representert i SU til orientering. Enhetsleder i pleie- og omsorg samordner innkalling til et årlig felles møte.

Samarbeidsutvalgene skal for hvert år utarbeide en møte- og handlingsplan.

Det skal minimum gjennomføres ett felles årlig møte hvor alle SU er representert. Enhetsleder har ansvar for innkallingen til dette møte.

For hver valgperiode innkaller rådmannen til ett felles møte med SU.

3. SEKRETARIAT.

Enhetsleder eller den samarbeidsutvalget oppnevner av utvalgets representanter, er sekretær for utvalget.

16.03.2005 Driftskomiteé

Utdelt i møte:

Brev med vedlegg fra Inger Johanne Kvello (LBAS) og Randi Aasenhuis (BBT), datert 09.03.05.

Forslag i møte:

Steinar Mikalsen (KRF) fremmet følgende forslag til vedtak:

Saken utsettes.

Avstemning:

Mikalsens forslag ble enstemmig vedtatt.

DK-015/05 VEDTAK:

Saken utsettes.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

4. Forslag til nytt reglement for samarbeidsutvalgene innen pleie- og omsorgstjenesten vedtas som foreslått i denne saken
5. Levanger kommune viderefører ordningen med 5 samarbeidsutvalg, d.v.s. Ytterøy, Levanger Bo-og Aktivitetssenter (Frol), Breidablikktunet (Neset), Skogn og Åsen.
6. Utvalgene velges for 2 år, dvs for perioden 01.01.04 -31.12.05.

Vedlegg:

2. Kommunestyrets vedtak 21/00 datert 29.03.00.Retningslinjer for samarbeidsutvalg i pleie- og omsorg

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

Saksopplysninger:

Retningslinjer vedtatt av Kommunestyret sak 21/00 må endres for å tilpasses dagens politiske og administrative struktur.

Levanger kommune har i mange år hatt formalisert samarbeide med frivillige organisasjoner, lag og foreninger gjennom Samarbeidsutvalg (SU) i pleie og omsorg. Alle lag og foreninger i lokalmiljøet som i en eller annen sammenheng viser interesse for pleie og omsorgstjenestene er naturlige samarbeidspartnere.

Alle SU i kommunen har evaluert dagens ordning med lokale SU og kommet fram til at vi bør fortsette med en desentraliserte modell. Det skaper større interesse jo nærmere representantene kommer brukerne, og nettopp nærhet er spesielt viktig på dette området.

I arbeide med å oppnevne nye representanter må det imidlertid innrømmes at det ikke er lett og motivere enkeltpersoner til å stille til valg. Dette er årsaken til at det foreligger forslag på 7 representantmer i stede for 9 i enkelte av utvalgene.

Saken oversendes Elders råd for uttalelse. De har møte den 14. mars 2005. En uttalelse fra Eldres råd vil bli fremlagt for Driftskomiteen i møte den 16. mars.

Vurdering:

Samarbeidsutvalgene i samråd med enhetslederne for pleie- og omsorg, meddelt at gjeldende reglement for samarbeidsutvalgene ikke er justert i h.h.t. ny organisering. De har fremmet forslag til justeringer av gjeldende reglement. På denne bakgrunn legger rådmannen frem forslag til nytt reglement.

Samarbeidsutvalgene har i sin nåværende form fungert siden midten på 1980 åra. I Levanger har vi god erfaring med ordningen. Ordningen skal i prinsippet ivareta lokale forhold, slik det er beskrevet under pt. 1 – formål. Det er derfor viktig at dette videreføres når nytt reglementet skal vedtas.

Formål gir en klar beskrivelse av hensikten med samarbeidsutvalget. Det er fortsatt ønskelig at utvalgene skal være rådgivende organ for Driftskomiteen, og at de skal kunne uttale seg i saker som er av betydning for distriktene. Det at samarbeidsutvalgene skal være et rådgivende organ underlagt et politisk organ er nedfelt i gjeldende reglement og bør kunne videreføres.

**LEVANGER KOMMUNE****SAKSPAPIR****INTERNHUSLEIE**

Saksansvarlig: Håvard Heistad	Arkiv: K1- Objekt:	Arkivsaknr: 2005003331
-----------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

Saken avgjøres av: KOM
Saksordfører: (Ingen)

Saksgang:	Møtedato:	Saksbeh.:	Saksnr.:
Formannskapet	15.06.2005	HHE	054/05
Kommunestyret	22.06.2005	HHE	032/05

15.06.2005 Formannskapet**Forslag i møte:**

Ingen.

Avstemning:

Enstemmig.

FOR-054/05 INNSTILLING:

1. Internhusleie gjennomføres fra 1.1.2005. som vist i tabell 1.
2. Internleie innføres uten at kapitalkostnader er regnet med.
3. Rådmannen får fullmakt til å endre budsjett for 2005 i samsvar med dette.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

1. Internhusleie gjennomføres fra 1.1.2005. som vist i tabell 1.
2. Internleie innføres uten at kapitalkostnader er regnet med.
3. Rådmannen får fullmakt til å endre budsjett for 2005 i samsvar med dette.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

[Forny 2001 , gruppe 8 Bygg og eiendom.](#)
[Sluttrapport Forny 2001](#)

Saksopplysninger:

Gjennom forny 2001 kom gruppe 8, Bygg og eiendom fram til at internleie burde vurderes innført. Gruppen konkluderte med; ”Dersom de totale eiendomskostnadene skal reduseres ser vi ingen annen mulighet enn en vesentlig reduksjon av den totale bygningsmassen. Internhusleie vil være en ”gulrot” for effektiv arealutnyttelse.”

Dette ble videreført i hovedrapporten hvor det bl.a står følgende:

Internhusleie innføres fra 01.01.02 med sikte på å optimalisere total bygningsmasse som kommunen disponerer

Kommunestyret sluttet seg til denne konklusjonen gjennom sitt vedtak i sak 49/2001 den 19.09.2001

NS3454 "Livssyklus kostnader for byggverk – prinsipper og struktur" har i en årrekke vært en av de viktigste standardene innen eiendomsforvaltning.

Vurdering:

Innføring av internhusleie fører ikke til økning av midler til drifting av bygninger. Derfor er internleie basert på regnskapstall fra 2003 og 2004 i stedet for faglige kriterier hvor NS 3454 burde vært benyttet. Internleien som det legges opp til ligger innenfor dagens budsjetterte kostnader og er derfor ikke kostnadsdrivende for kommunen. I prinsippet skal alle utgifter til byggdrift betales. Det legges ikke opp til at andre inntekter til Bygg og eiendom skal redusere internleien.

Når saken om internhusleie ikke har kommet før nå, har det sammenheng med at en ikke har hatt gode nok regnskapstall for de ulike bygninger før 2003 og 2004.

Ved framtidige utbygginger legges det opp til at enhetene selv gjennom budsjettarbeid må skaffe driftsmidler til økt areal. I forbindelse med vurdering av utbyggingsbehov må en ta høyde for framtidig økt driftskostnad og bygg og eiendom må gis økte budsjettammer tilsvarende gjennomsnittlige driftskostnader.

I gjennomsnitt brukes det i dag 346 kr/kvm. pr. år. Dette er betydelig under gjennomsnittet på 500 kr/kvm. ifølge forum for offentlige bygg og eiendommer (FOBE).

For 2006 må det påregnes en økning i kraftprisen.

Innkjøpsavtalen på kraft skal fornyes fra 1.1.2006. Det kan ikke forventes at Frostating oppnår tilsvarende kraftpris som i inneværende periode.

Konsekvenser av internhusleie.

Arealeffektivisering: brukeren skal motiveres til å vurdere arealbehovet i forhold til kostnader. Dette kan gi redusert areal og dermed reduserte kostnader.

Prioritering: Virksomheten skal vurdere ressursbruken som går med til lokaler i forhold til ressursbehovet i tjenesteytingen.

Rolleavklaring: Vi får roller som leietaker (brukerne) og utleier (B/E).

Synliggjøre kostnader: Leien fastsettes slik at reelle kostnader ved arealbruken kommer fram.

Levanger kommune sin internhusleiemetode

Internleie basert på budsjettert selvkost
Utgangspunkt er regnskap 2003 og 2004.

Tjenesteytingsavtalen utvides i forhold til dagens innhold.

Oppsummering

- Det innføres internhusleie uten å ta hensyn til andre kapitalkostnader enn den avdragsbelastning som allerede ligger inne i henhold til KOSTRA-forskriften.
- Internleien baseres på regnskapet for bygg og eiendom for årene 2003 og 2004.
- Internleien baseres på avregning etter bruttoareal. Ingen differensiering i forhold til romtype.
- Modellen brukes på alle byggtyper.
- Eventuelt eksternt utleie (Framleie).regnes ikke med. Dette er inntekter enhetene får beholde selv.
- *Leieavtaler med resultatenheter inngås, ved en oppjustering av tjenesteytingsavtalen.*
- Større vedlikeholdsarbeider, nødvendige utbedringer/påbygging dekkes av ”konsernregnskapet”.

Internleien vil bli evaluert årlig.

Tabell 1: internleie til den enkelte resultatenheter.

ANSVAR	RESULTATENHET	AREAL	DRIFTS-KOSTN.	KOST/KVM. PR. ÅR
160	Innvandrertjenesten (leira sjefsgård)	450	218 000	484
210	Mule og okkenhaug oppvekstsenter.	3461	1 447 000	418
220	Levanger skole	3891	1 507 000	387
230	Halsan/momarka oppvekstsenter	3342	1 618 000	484
235	Nesheim skole	3144	1 010 000	321
240	Skogn barne og ungdomsskole	9113	3 637 000	399
250	Ekne/tuv oppvekstsenter	4219	1 558 000	369
260	Åsen oppvekstsenter	3224	1 167 000	362
270	Ytterøy oppvekstsenter	2615	797 000	305
280	Frol oppvekstsenter	8800	2 705 000	307
290	Neset ungdomsskole	3538	1 228 000	347
370	Staupshaugen verksted	1327	294 000	222
380	Distrikt Nord(Breidablikk, ytterøy helsetun, og leira avlastningsbolig)	9531	2 950 000	310
390	Distrikt sør (Skogn helsetun, Åsen helsetun)	7314	2 019 000	276
		63969	22 155 000	346



LEVANGER KOMMUNE

SAKSPAPIR

ETABLERING AV FORSTERKET MOTTAK VED LEIRA ASYLMOTTAK

Saksansvarlig: Gunvor Galaaen	Arkiv: K2-F31 Objekt:	Arkivsaknr: 2005002530
-----------------------------------------	----------------------------------------	----------------------------------

Saken avgjøres av: KOM
Saksordfører: (Ingen)

Saksgang:	Møtedato:	Saksbeh.:	Saksnr.:
Formannskapet	08.06.2005	GGA	050/05
Kommunestyret	22.06.2005	GGA	033/05

08.06.2005 Formannskapet**Forslag i møte:**

Jostein Trøite (SV) fremmet følgende endringsforslag:

Punkt 2: ”merkostnadene” endres til ”kostnadene”

Punkt 3: ”målet er” endres til ”det blir”

Avstemning:

Trøites endringsforslag enstemmig tiltrådt.

Rådmannens forslag med endring tiltrådt med 8 mot 1 stemme.

FOR-050/05 INNSTILLING:

1. Levanger kommune stiller seg positiv til at det opprettes et forsterka mottak med inntil 20 plasser på Leira mottak.
2. Det forutsettes at Levanger kommune og Utledningsdirektoratet (UDI) kommer fram til en avtalt økonomisk kompensasjon som dekker kostnadene ved etablering av et forsterka mottak
3. Det forutsettes at oppholdet i forsterka mottak er midlertidig og at det blir tilbakeflytting til ordinært mottak.
4. Kommunestyret delegerer til rådmannen å fastsette endelig budsjett, tilsetninger og organisasjonsplan innenfor rammene av avtalen med Utlendingsdirektoratet (UDI).

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

1. Levanger kommune stiller seg positiv til at det opprettes et forsterka mottak med inntil 20 plasser på Leira mottak.
2. Det forutsettes at Levanger kommune og Utledningsdirektoratet (UDI) kommer fram til en avtalt økonomisk kompensasjon som dekker merkostnadene ved etablering av et forsterka mottak
3. Det forutsettes at oppholdet i forsterka mottak er midlertidig og at målet er tilbakeflytting til ordinært mottak.

4. Kommunestyret delegerer til rådmannen å fastsette endelig budsjett, tilsetninger og organisasjonsplan innenfor rammene av avtalen med Utlendingsdirektoratet (UDI).

Vedlegg:

1. Brev av 27.04.05 - Forespørsel om etablering av forsterket mottak
2. Brev av 25.05.05 - Forespørsel om etablering av forsterket mottak, fra kommunelege 1, Karin De Ridder
3. Fakta ark: Forsterka mottak

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

4. Gjeldende styringsdokumenter og kravspesifikasjoner
5. Rapport: Psykisk helseplan for asylsøkere og flyktninger i asylmottak.

Saksopplysninger:

Det er rettet en forespørsel til kommunen om å etablere et forsterka mottak på Leira. Bakgrunnen for henvendelsen er myndighetens ønske om å heve standarden på hjelpetilbudet til asylsøkere med særskilte hjelpebehov. Personer med psykiske problem er den primære målgruppen ved et forsterka mottak. Forøvrig inngår personer med en adferd som kan være en belastning for andre beboere, og personer med alvorlig somatisk sykdom eller funksjonshemminger også med i målgruppe.

Denne gruppen befinner seg i dag i de ordinære mottakene rundt om i landet, også på Leira mottak. Det er et nasjonalt behov å forsterke noen mottak slik at botilbud og oppfølging av denne gruppen blir ivaretatt. UDI betegner i sine tidligere tilsynsrapporter Leira mottak til å være et meget godt kommunalt drevet mottak. En må anta at de anser Leira mottak som egnet for oppgaven og Levanger kommune blir forespurt.

Bygningsmassen på Leira mottak består hovedsakelig av bygningene på Leira. Det leies noen leiligheter og hus i sentrum. Det vil være hensiktsmessig å tilrettelegge for at bo tilbudet for denne gruppen hovedsakelig legges til eksisterende bygg på Leira. Hoveddelen av bygningene eies av Utlendingsdirektoratet (UDI) bortsett fra hus D samt aktivitetshuset som eies av Levanger kommune. De nødvendige bygningsmessige kostnader til omgjøringer og tilpasninger vil dekkes av UDI.

Regler og instruksjoner for drift av asylmottak blir gitt av UDI. En kan imidlertid påvente spesielle krav til et forsterka mottak. Disse foreligger ikke på nåværende tidspunkt. Derfor vil gjeldende styringsdokumenter og kravspesifikasjoner for det ordinære mottak være gjeldende.

Driftsmidlene utgjør nå ca.kr 7 500 000,- pr år. Ved inngått avtale om forsterka mottak vil staten v. UDI tilbyr i ca 4,6 millioner pr år i tillegg til eksisterende midler til drift. Nødvendig leie av boligmasse vil komme i tillegg. Det samme gjelder kostnader i forbindelse med oppstart.

UDI forplikter seg til å betale utgifter til drift av mottak i form av faste overføringer til dekning av antall av 140 plasser. Av plassene er 120 faste og 20 stykkpris plasser. Av de 120 faste plassene er 18 øremerket enslige mindreårige og 20 forbeholdt plasser i forsterka mottak.

I dag er det ca.13,5 årsverk på Leira, fordelt på 17 personer. Personalets hovedoppgave er å gi et nøkternt botilbud, et forsvarlig omsorgstilbud, og sørge for at beboerne får den

samfunnsinformasjon som er nødvendig for å leve et liv i Norge eller returnere til sitt hjemland.

Det forutsetter at et forsterka mottaket skal ha inntil 20 plass for beboere med særskilt hjelpebehov. UDI legger opp til at det forsterka mottaket skal ha den riktige bemanning for å gi beboerne et godt tilbud slik at de kan mestre sin hverdag på best mulig måte.

På grunn av det særskilte oppfølgingsbehovet disse beboerne har, stilles det krav til døgnbemanning samtidig som det stilles krav til at personalgruppe skal ha nødvendig sosial- og helsefaglig kompetanse. Kravet innebære at det opprettes 7 hele stillinger.

Eksisterende avtale med UDI vedr. drift av Leira mottak utløper i 2008. UDI vil nå ha mulighet til å skrive avtale for 6 nye år, dvs til år 2011. Dette vil innebære en uvanlig stor trygghet og forutsigbarhet mht. fortsatt drift i en situasjon der avtalen for mange mottak på landsbasis sies opp.

Asylmottak er et frivillig botilbud for personer som søker asyl i Norge mens de har søknaden til behandling. Personer som har fått et endelig avslag på asylsøknaden har plikt til å forlate Norge. Det er UDI som bestemmer hvor asylsøkere skal bo i mottak. Det vil også gjelde for beboere som skal bo i forsterka mottak. Det skal opprettes en individuell plan for hver person. Tilbakeføring til opprinnelig mottak er målsettingen.

Premissene og forutsetningene som dannet grunnlaget for de innledende samtaler med UDI har endret seg under veis. Det gjelder i hovedsak hva en kan forvente å få utført for en gitt kostnadsramme. Vi er fortsatt godt innenfor rammen av det forsvarlige for å kunne lykkes med oppgaven.

Det har vært avholdt drøftings- og informasjonsmøter med Helse Midt- Norge og Sykhuset Levanger. De anser Levanger som egnet plassering i forhold til de tjenestene denne gruppen ville kunne ha behov for. Det påpekes at det er viktig at etableringen skjer i nærheten av et psykiatrisk behandlingstilbud. Det er i gang samtaler med Levanger sykehus v/ psykiatrisk avdeling om en samarbeidsavtale.

Lensmannen i Levanger er informert. Innvandrertjenesten har allerede opprettet jevnlige møter med den etaten.

Helse- og rehabiliteringsenheten samt Distrikt sør har vært med på drøftinger rundt forespørselen om etablering av forsterka mottak. Det påpekes fra helse- og rehabiliteringsenheten v/ kommunelege 1 flere forhold som bør legges til grunn ved etablering av et forsterka mottak (viser til velegg i saken, Brev av 25.05.05). Tilsyns legeordningen på Leira Mottak må øke i antall timer og klar avtale over oppgavene må foreligge. Det er igangsatt forlag til avtale.

Vurdering:

Bakgrunn:

Intensjonen bak statens ønske om å opprette forsterkede mottak er politisk vedtak om å forbedre tilbudet til en gruppe asylsøkere som pr i dag ikke får et tilfredsstillende tilbud. Dette både for å hjelpe den enkelte og andre beboere og lokalsamfunnet rundt mottakene.

Bruk av bygningsmasse:

Man må ta i bruk en av de eksisterende boligblokkene på Leira mottak som "base" for avdelingen, og ut fra faglige begrunnelser vurdere hvor og hvordan den enkelte med

spesielle hjelpebehov skal bo. Noen mindre ombygginger må påregnes i forhold til beboere med funksjonshemninger.

Boforholdene på Leira mottak er nøkterne og enkle. I enkelte sammenhenger er dette påpekt som en problemskapende faktor. Alle enslige har imidlertid enerom, noe som er en stor fordel om man oppretter en forsterket avdeling.

Interne utfordringer på mottaket:

Det vil være en intern utfordring for mottaket å ha en slik spesiell avdeling, både for de ansatte og andre beboere. Dette har man erfaring fra ved opprettelsen av avdelingen for de enslige mindreårige i 1997, der man måtte lage egne regler, rutiner og opplegg for ungdommene som ble plassert på mottaket.

Det vil være en intern utfordring samtidig å klare å drive 3 ulike avdelinger (ordinær-, enslig mindreårig og forsterket), med forskjeller i rutiner og oppfølgingsnivå. Videre må man være spesielt oppmerksom på å trygge omsorgssituasjonen for de enslige mindreårige dersom spesielle problemer skulle oppstå. Dette anses løst ved at hver avdeling har egne bygninger og eget personale. Erfaringen viser at voksne beboere i mottaket forstår at barn og ungdom skal vernes. I årenes løp har mottaket også hatt enslige mindreårige eller andre ungdommer som har hatt behov for det tilbudet en forsterket avdeling skal gi. En vil da ha mulighet for å gi et bedre tilbud til disse beboerne.

Forholdet til lokalsamfunnet:

For lokalsamfunnet kan opprettelsen av forsterket avdeling bli en utfordring. Mottaket har allerede beboere med problematikk som man her ønsker å avhjelpe. Erfaringen viser at det er mindre sannsynlighet for problemer i lokalsamfunnet når beboerne får hjelp og oppfølging enn når de ikke får det. Dette har mottaket og helsetjenestene allerede lang erfaring i å arbeide med.

Andre tjenesteytere:

Det vil være utfordringer knyttet til det lokale tjenesteapparatet. Kontakter og dialog med slike instanser er allerede opprettet, og eventuelle merutgifter skal dekkes av midlene fra UDI. Det arbeides med å opprette en avtale med Sykehuset Levanger og Helse Midt - Norge vedr. oppfølging, opplæring og veiledning.

Organisering:

Det må opprettes ca. 7 nye årsverk for å iverksette tilbudet. Dette innebærer 1 koordinator, 1 ansatt på dagtid, 2 på kveld og 1 nattevakt. I tillegg må det kjøpes inn eller organiseres opplærings- og aktivitetstilbud for beboerne.

Tilbudet bør organiseres som et 2 – årig prosjekt slik at man har nødvendig spillerom dersom det viser seg at det oppstår hindringer eller problemer av en slik art at avtalen med UDI må sies opp.

Noen interne omorganiseringer for å oppnå nødvendig oversikt, helhet og kontroll på mottaket må påregnes.

Kompetanse:

Å opprette forsterket mottak er nybrottsarbeid. En del kompetanse på området finnes i Norge, men uten at den er systematisert. Det vil være en stor mulighet for kommunen å delta i dette. Ønsket er at det eksisterende hjelpetilbudet i kommune kan dra nytte av de erfaringer som gjøres.

I konseptet rundt oppstart vil det ligge opplæring av personalet i en slik avdeling. Innvandrer-tjenesten har allerede bestilt en generell opplæring i Flerkulturelt arbeid i regi av HIST, med oppstart høsten 2005. Denne vil være aktuell for nye tilsatte.

Svakheter og mulige vansker ved evt opprettelse av forsterket avdeling:

Et mottak med flere ulike avdelinger samlet på et mindre område blir sårbart dersom større ordensproblemer eller andre særskilte vansker skulle oppstå. Dette gjelder både internt på mottaket og i lokalsamfunnet ellers. En antar imidlertid at personaltettheten oppveier dette. Videre vil man være avhengig av at det generelle kommunale og statlige hjelpeapparatet klarer å ta sin del av jobben for at det hele skal fungere.

Muligheter og styrker ved evt opprettelse av forsterket avdeling:

Levanger kommune har lang og bred erfaring i å være driftsoperatør for asylmottak. Det kan også synes som om innbyggerne i allmennhet har aksept for asylsøkerne som befinner seg i kommunen. Ulike kommunale og statlige tjenesteapparat har erfaring fra arbeid med asylsøkere.

Man kan gå ut fra at det totale tilbudet for asylsøkerne på Leira og i Levanger blir bedre ved en slik styrking med tilstedeværelse av personale, differensiering av tilbud og bred kompetanse.



LEVANGER KOMMUNE

SAKSPAPIR

**TRYGDEGÅRDEN - JERNBANEGATA 15. GNR. 315 BNR. 64 OG 67 - FORSLAG TIL
REGULERINGSENDRING**

Saksansvarlig: Per Anders Røstad	Arkiv: GNR-315-064 Objekt:	Arkivsaknr: 2005000178
--------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------

**Saken avgjøres av: PUK
Saksordfører: Jann Karlsen (KRF)**

Saksgang:	Møtedato:	Saksbeh.:	Saksnr.:
Plan- og utviklingskomité	16.02.2005	PAR	022/05
Plan- og utviklingskomité	25.05.2005	PAR	063/05
Kommunestyret	22.06.2005	PAR	034/05

25.05.2005 Plan- og utviklingskomité

Forslag i møte:

Forslag fra Morten Von Heimburg, SV, til endring av reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.3:
”..... ha vinduer og/eller inngangspartier...” endres til ” ”..... ha vinduer og/eller
vinduer/inngangspartier.....”

Avstemning:

Heimburgs forslag til endring tiltrådt med 10 mot 1 stemme.
Rådmannens forslag til innstilling tiltrådt med 10 mot 1 stemme.

PUK-063/05 Innstilling:

1. Reguleringsbestemmelsene endres slik det er beskrevet i saksfremlegget, deretter vedtas forslag til reguleringsendring Trygdegården med tilhørende bestemmelser.
2. Det opprettes en utbyggingsavtale mellom utbygger og Levanger kommune som skal omfatte:
 - Utbyggeren skal bidra med tilrettelegging for barn i en av parkene i sentrum.
3. Tiltakshaver anmodes om å legge til rette for vannbåren oppvarming.

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.3:

”..... ha vinduer og/eller inngangspartier...” endres til ” ”..... ha vinduer og/eller
vinduer/inngangspartier.....”

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

2. Reguleringsbestemmelsene endres slik det er beskrevet i saksfremlegget, deretter vedtas forslag til reguleringsendring Trygdegården med tilhørende bestemmelser.

3. Det opprettes en utbyggingsavtale mellom utbygger og Levanger kommune som skal omfatte:
 - Utbyggeren skal bidra med tilrettelegging for barn i en av parkene i sentrum.
4. Tiltakshaver anmodes om å legge til rette for vannbåren oppvarming.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Planbeskrivelse
3. Forslag til reguleringsbestemmelser
4. Forslag til plankart
5. Uttalelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Vedtekter til plan- og bygningsloven for Levanger kommune, vedtatt 13.10. 2004, kom-sak 067/04.

Saksopplysninger:

I samsvar med planutvalgets vedtak 16.02.2005 har planforslaget vært utlagt til offentlig ettersyn. Innkomne uttalelser:

Nr	Fra	Dato	Kommentar
01	Nord-Trøndelag Fylkeskommune	29.03.05	Diverse
02	Fylkesmannen i Nord Trøndelag	11.04.05	Diverse
03	NTE	21.04.05	Ingen
04	Barnetalsperson, Hartvik Eliasson	09.05.06	Diverse

Vurdering:**Innhold og vurdering av uttalelsene:****Uttalelse nr. 01 fra NT Fylkeskommune:***Innhold:*

Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader til reguleringsendringen. De anbefaler at ordet ”normalt” i reguleringsbestemmelsenes § 4.3 tas ut slik at bygget ikke vil kunne få lukkede fasader mot fortau.

Vurdering:

Som vi nevnte ved 1.gangs behandling ser vi det som svært viktig å beholde næringsaktivitet i 1. etasje. Vi er også enige med Fylkeskommunen i at fasadene mot gatene bør holdes åpne, og at reguleringsbestemmelsene ikke er presise nok på dette punktet. Vi vil derfor foreslå at reguleringsbestemmelsenes § 4.3 endres til:

4.3 Forretnings- og kontorbygg skal ikke ha lukkede fasader ut mot fortau, dvs. de skal ha vinduer og/eller inngangspartier ut mot fortau.

Uttalelse nr. 02 fra Fylkesmannen i NT:*Innhold:*

Landbruksavdelingen ser positivt på at eksisterende bygningsmasse i sentrum omdisponeres

til boligformål. Bruk av eksisterende bygningsmasse i sentrum kombinert med høy utnyttelsesgrad bidrar til å redusere trykket på øvrig sentrumsnært areal, i hovedsak dyrka jord.

Miljøvernavdelingen mener kommunen må ha tilstrekkelig sikkerhet for at det er mulig å oppnå akseptable støyforhold. Det bes derfor om at prosjektet bearbeides mer før planen godkjennes av kommunen. Etter hvert som boligandelen i sentrum øker anbefaler også miljøvernavdelingen kommunen å vurdere om ikke parkarealene bør tilrettelegges bedre for aktiviteter for små barn.

Kommunal- og familieavdelingen påpeker at det er viktig at kart og bestemmelser er klare og entydige. De foreslår derfor at ”i hovedregel” tas ut av bestemmelsen punkt 4.11.

Vurdering:

I reguleringsbestemmelsen punkt 4.6 settes det krav til at eventuelle støydempende tiltak skal avklares i forbindelse med byggesøknaden. I den forbindelse må tiltakshaver forholde seg til de krav som plan- og bygningsloven setter i forhold til støy og boligfunksjonen. Vi anser dette som tilstrekkelig.

I forhold til leke- og oppholdsarealer er det etter vår vurdering først og fremst de minste barna som trenger bedre tilrettelagte områder i sentrumsområdet. Vi mener det bør startes et prosjekt som tar sikte på å bedre tilretteleggingen for små barn i deler av parkene i sentrum. For eksempel kan ”ner-parken” være et aktuelt sted hvor det kan tilrettelegges med lekeapparater, sandkasser og lignende. Vi mener det er riktig at private boligutbyggere i sentrum, som vil være avhengige av slike tilrettelegginger for å kunne skape et godt bomiljø i sine boligprosjekter, også er med å bidrar med finansieringen. Vi vil derfor foreslå at det settes krav til en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen som sikrer dette.

Vi er enige med Kommunal- og familieavdelingens vurdering av at kart og bestemmelser må være mest mulig klare, og vil derfor foreslå at punkt 4.11 i reguleringsbestemmelsen endres til:

4.11 Det tillates ikke annen bebyggelse enn uthus/garasje innenfor indre byggegrense.

Uttalelse nr. 04 fra Barnetalsperson Hartvik Eliasson:

Innhold:

Hartvik Eliasson mener det er viktig at mesteparten av fellesarealet på taket tilrettelegges for småbarn m.h.t leik og at sikkerheten ivaretas. Det er også viktig at grøntområdet i nærheten jernbaneparken blir bedre tilrettelagt for småbarn

Her bør det kunne stilles krav om at utbygger bidrar med tilrettelegging i forhold til lekeapparat og trafiksikkerhet.

Vurdering:

Jernbaneparken er fredet slik at det her vil være vanskelig, og heller ikke riktig, å gjøre inngrep ved en tilrettelegging for barn i denne parken. Ellers vises til vurderingene av Fylkesmannens uttalelse.

16.02.2005 Plan- og utviklingskomité

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PUK-022/05 Vedtak:

1. Forslag til reguleringsendring ”Trygdegården” med tilhørende bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningslovens § 27-1.2.
2. Tiltakshaver anmodes om å legge til rette for vannbåren oppvarming.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Forslag til reguleringsendring ”Trygdegården” med tilhørende bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningslovens § 27-1.2.
2. Tiltakshaver anmodes om å legge til rette for vannbåren oppvarming.

Saksopplysninger:

Arkideco as fremmer på vegne av Utstillingsplassen Eiendom as v/Terje Haugan, et privat forslag til reguleringsendring for ”Trygdegården” – Jernbanegata 15.

Bakgrunnen for endringen er å legge til rette for ny utnyttelse av eksisterende kontorbygg. Det er planlagt å utnytte arealer i 2. ,3. og 4. etasje til boligformål, mens 1. etasje fortsatt vil benyttes til kontor- og forretningsformål.

Området er i gjeldende reguleringsplan for Levanger sentrum, regulert til forretning og kontor.

Vurdering:

Arealbruk:

Planforslaget legger til rette for kontor/forretning i 1. etasje og boligformål i de 3 etasjene over 1. etasje. Vi ser det som svært viktig å beholde næringsaktivitet i 1. etasje på denne eiendommen, slik som planforslaget legger opp til. ”Trygdegården” har en sentral beliggenhet midt i sentrum av byen, både i forhold til fremtidig gågate i Håkon den godes gate, og trafikknutepunktet Levanger stasjon.

At bygget har stått tomt såpass lenge viser at det er vanskelig å utnytte hele bygget til det formål det er regulert til i dag. Vi tror muligheten for leiligheter oppover i etasjene øker sjansene for at hele bygget kan tas i bruk, men det ligger helt klart utfordringer i å utnytte et gammelt kontorbygg til boliger, ikke minst i forhold til parkering og oppholdsareal.

Parkering:

Det reguleres ingen egen parkering på eiendommen. Prosjektet baserer seg på frikjøp av nødvendig parkering gjennom kommunens frikjøpsordning. Ut ifra de faktiske forhold i saken ser vi dette som eneste realistiske mulighet.

Uteopphold/lek:

Det legges opp til å etablere fellesareal på takarealet, ellers vises det til jernbaneparken i nærheten.

Bygningsvedtektene, vedtatt av kommunestyret 13.10.04, setter et krav til minimum 50 m² uteareal pr. bolig. Innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen skal det sikres areal til småbarnslekeplass på minimum 100 m², og innenfor en avstand på 250 m skal det sikres areal til kvartalslekeplass på minimum 1,5 dekar

Takarealet på ”Trygdegården” er på ca. 500 m². Spørsmålet blir da om dette arealet sammen med de nærliggende parkene kan anses som tilstrekkelig for å sikre gode nok uteoppholds og lekearealer for de fremtidige beboerne. Ut i fra de faktiske forhold i saken mener vi uteoppholdsarealene kan aksepteres som tilstrekkelige. For beboerne i sentrum av Levanger er de offentlige parkarealene gode fellesområder, men etter hvert som boligandelen i sentrum øker bør deler av de offentlige parkområdene tilrettelegges bedre for små barn.

Utnyttelsesgrad:

Reguleringsendringen forutsetter en økning av utnyttelsesgraden fra 70% til 80 %, bebygd areal. Planområdet er et sentrumskvartal hvor det er naturlig å gi en høy utnyttning.

Støyforhold:

I reguleringsbestemmelsenes §4.6 settes det krav til avklaring av støyproblematikken i forbindelse med byggesøknaden. Tiltakshaver må i byggesaken dokumentere at kravene til innendørs støynivå, gitt i forskriftene til Plan- og bygningsloven, overholdes. Dette anses som tilstrekkelig.

Klima-energi:

For å følge opp intensjonene i klima- og energiplanen bør tiltakshaver anmodes om å legge til rette for vannbåren oppvarming.

Konklusjon:

Lokalene i ”Trygdegården” har stått tomme siden trygdeetaten flyttet ut i 2003. Det er derfor i utgangspunktet positivt for sentrum at noen har planer om aktivitet i bygget igjen.

Vi vil derfor foreslå at planforslaget legges ut til offentlig høring slik at alle berørte, samt statlige og fylkeskommunale etater, får anledning til å uttale seg om planene.

**LEVANGER KOMMUNE****SAKSPAPIR****REGULERINGSENDRING LØVTANGEN**

Saksansvarlig: Per Anders Røstad	Arkiv: REG-4.1.19 Objekt:	Arkivsaknr: 2004002098
--------------------------------------------	--------------------------------------------	----------------------------------

Saken avgjøres av: PUK
Saksordfører: Knut Birger Grandgård, FRP

Saksgang:	Møtedato:	Saksbeh.:	Saksnr.:
Plan- og utviklingskomité	19.01.2005	PAR	009/05
Plan- og utviklingskomité	25.05.2005	PAR	059/05
Kommunestyret	22.06.2005	PAR	035/05

25.05.2005 Plan- og utviklingskomité**Forslag i møte:**Forslag til innstilling fra Morten Von Heimburg, SV og Gunnar Løvås, SV:

Forslag til endring av reguleringsplanen for Løvtangen som vist i saksframlegget:

- Hyttene 101, 105 og 4 fritidsboliger/rorbuer i F/R 2 tas ut av planen
- Planlagt caravanplass tas ut av planen
- Øvrige forslag til reguleringsplanen for Løvtangen endres som beskrevet i saksframlegget.

Deretter godkjennes endringsforslaget (PBL § 27.2)

Avstemning:Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og Heimburg/Løvås sitt forslag:

Rådmannens forslag til innstilling tiltrådt med 7 mot 4 stemmer.

PUK-059/05 Innstilling:

Forslaget til endring av reguleringsplanen for Løvtangen endres som beskrevet i saksframlegget. Deretter godkjennes endringsforslaget (PBL §27.2).

Før reguleringsplanen legges frem for Kommunestyret gjennomføres mekling i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/95.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

Forslaget til endring av reguleringsplanen for Løvtangen endres som beskrevet i saksframlegget. Deretter godkjennes endringsforslaget (PBL §27.2).

Før reguleringsplanen legges frem for Kommunestyret gjennomføres mekling i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/95.**Vedlegg:**

1. Oversiktskart

2. Plankart
3. Bestemmelser
4. Uttalelser
5. Kommentarer til uttalelsene fra Irene Løvtangen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Merknader fra Løvtangen Velforening datert 17.09.04.
2. Merknader fra Løvtangen Velforening datert 22.11.04.
3. Merknader fra Georg og Svend Otto Søyseth datert 07.07.04.
4. Merknader fra Brede Anzjøen datert 13.10.04.
5. Merknader fra Kjell Morten Denstad datert 22.11.04.
6. Gjeldene reg.plan med bestemmelser

Saksopplysninger:

I samsvar med planutvalgets vedtak 19.01.2005 har planforslaget vært utlagt til offentlig ettersyn. Innkomne uttalelser:

Nr	Fra	Dato	Kommentar
01	Fylkesmannen i NT	18.03.05	Diverse
02	NT Fylkeskommune	18.03.05	Diverse
03	Brede Anzjøen	17.03.05	Diverse
04	Roar og Pauli Eidem	08.03.05	Diverse
05	Løvtangen Velforening	18.03.05	Diverse
06	Kjell Morten Denstad	17.03.05	Diverse
07	Svein Wangberg	17.03.05	Diverse
08	Georg og Svend Otto Søyseth	21.03.05	Diverse
09	NTE	21.04.05	Ingen

I tillegg har grunneier og forslagstiller Irene Løvtangen kommet med kommentarer til uttalelsene i et brev datert 15.04.05.

Vurdering:

Innhold og vurdering av uttalelsene:

Uttalelse nr. 01 fra Fylkesmannen i NT:

Innhold:

Miljøvernavdelingen konkluderer sin høringsuttalelse med:

- de bakenforliggende hytter godtas (nr. 87,88,89,94,95,96)
- 10 fritidsboliger/rorbuer i F/R 1 godtas
- hyttene nr. 86,93,104 anbefales tatt ut av planen
- felles flytebrygger og naustplassering godtas
- det fremmes innsigelse mot hyttene 101, 105, og til 4 fritidsboliger/rorbuer i F/R 2 på grunn av omdisponering av attraktiv strandsone og i forhold til landskap
- det fremmes innsigelse mot caravanplassen på grunn av omdisponering av attraktiv strandsone.
- det anbefales at friluftsområdet F2 utvides.

Kommunal- og familieavdelingen har en rekke kommentarer til reguleringsbestemmelsene (se vedlagt høringsuttalelse).

Vurdering:

Vi er enige med Fylkesmannen i at det er viktig å unngå en uheldig privatisering av strandsonen. I de senere år har det vært flere innskjerpinger i forhold til utbygging av strandsonen fra sentralt hold. Kyst- og strandstrekningene er svært attraktive for allmennhetens ferdsel og friluftsliv. Dessuten knytter det seg ofte viktige naturverdier, landskapshensyn og kulturminneinteresser til strandområdene. Disse verdiene er sikret gjennom et generelt bygge- og deleforbud i en 100 meters sone fra sjø og vassdrag. Denne generelle bestemmelsen gjelder derimot ikke i regulerte områder. Ved en detaljplanlegging skal det konkret planlagte prosjekt vurderes ut ifra lokale forhold. Hva er strandsonen på stedet og hvilken innvirkning har utbyggingen på denne sonen. I tidlige miljøvernminister Børge Brendes brev til kommuner, fylkeskommuner og fylkesmenn om innskjerping av planpraksis i strandsonen er det skrevet en definisjon av strandsonen:

”Med strandsonen forstås de land- og sjøområder som står i innbyrdes direkte samspill økologisk og/eller bruksmessig”

Sonen hvor et slikt samspill forekommer vil variere mye fra sted til sted, alt etter terrengets topografi og områdets kvaliteter. Det kan både være 10 meter i noen områder, mens det, f.eks. på Rinnleiret, kan strekke seg over flere kilometer.

Løvtangen er et eksisterende hytteområde med mange hytter og en allerede stor privatisering av sjønære områder. Det er derfor viktig å ta vare på strandområder hvor allmenne interesser og viktige naturverdier forekommer.

Vi er uenige med Fylkesmannen i at planforslaget på Løvtangen fører til en forringelse av disse verdiene.

Caravanplassen ligger på baksiden av koller som setter et klart skille mellom stranda og området avsatt til dette formålet. Vi mener også at å tillate oppstilling av 10 campingvogner på et såpass stort område (4,5 daa) ikke vil virke privatiserende på samme måte som en f.eks hvis området skulle bebygges. Denne reguleringen gir også muligheter for å få mer ordnede forhold til de som ønsker å benytte området til camping i sommerhalvåret. Caravanplassen vil også være med på å styrke inntektsgrunnlaget på landbrukseiendommen, og dens satsning på reiseliv/turisme. Dette er i tråd med landbruksdepartementets satsning på Landbruk Pluss.

Område F/R 2 samt hyttetomtene 105 og 101 kan, etter vår vurdering, til en viss grad medføre økt privatisering av dette området. Vi er imidlertid usikre om denne privatiseringen er av en slik art at den berører nasjonale eller viktige regionale interesser.

Kommunen kan ikke gjøre et endelig planvedtak dersom det foreligger innsigelse til planen fra Fylkesmannen og kommunen ikke vil ta den til følge. Det innstilles fra vår side at det foretas mekling med Fylkesmannen angående disse områdene.

Kommunal- og familieavdelingens kommentarer til reguleringsbestemmelsene tas til etterretning og det foreslås følgende endringer:

- I a) Tennisbane tas inn under spesialområder.**
- II 1 a) Bygningsrådet erstattes med kommunen.**
- II 2 d) grunnflate erstattes med BYA (bebygd areal)**
- III Denne bestemmelsen sløyfes.**
- IV 4 a) Det gis eksempel på bygninger: Gapahuk, grillplass o.l.**
- IV 6 b) Hele bestemmelsen flyttes til VII Fellesbestemmelser**

Uttalelse nr. 02 fra NT Fylkeskommune:

Innhold:

Fylkeskommunen anbefaler at det reguleres til formålene fellesområde for hytter m/punktfeste istedenfor blandet formål jord- og skogbruk / fritidsbebyggelse.

Vurdering:

Vi kan etter nærmere vurderinger være enige med Fylkeskommunen. Det er også et sterkt ønske fra Velforeningen at formålet i dagens plan videreføres. Vi vil derfor foreslå at formålet i gjeldende reguleringsplan, med tilhørende bestemmelser knyttet til det formålet videreføres.

Formålet jord- og skogbruk/fritidsbebyggelse endres til fellesområde med hytter.

Bestemmelsenes punkt VI 13 endres til V 13, Fellesområde med hytter og tillegges følgende bestemmelse (nytt punkt a) resten av underpunktene forskyves):

- a) Hyttekonsentrasjoner som naturlig hører sammen er gitt et felles oppholdsareal omkring. I dette arealet er det forutsatt at de hytteeiere som sogner til disse gis utvidet bruksrett, som f.eks. opparbeidelse av lekeareal, rydding, parkmessig behandling av skogen etter avtale med grunneier.**

Uttalelse nr. 03 fra Brede Ansjøen:

Innhold:

Ansjøen ønsker innregulert eksisterende flytebrygge ved sin hytte.

Vurdering:

Av hensyn til bevaring (og ikke privatisering) av strandområdet går vi inn for at flytebrygger samles på områder avsatt til felles flytebrygger slik planen legger opp til.

Uttalelse nr. 04 fra Roar og Pauli Eidem:

Innhold:

Roar og Pauli Eidem er imot området F/R 2, fritidsboliger/rorbuer.

Vurdering:

Planforslaget medfører endringer i nærheten av Eidems hytte (tomt 27). Vi mener derimot at de ikke får vesentlige ulemper som en følge av planen. Ellers vises vi til vurderingene over av Fylkesmannens uttalelse.

Uttalelse nr. 05 fra Løvtangen Velforening:

Innhold og vurdering:

Løvtangen Velforening gjentar sine synspunkter som de hadde før 1.gangsbehandling. Vi viser derfor til de vurderingene. Ellers foreslås det nå å etterkomme Velforeningens ønske om fellesområder rundt hyttene, slik det er i gjeldende plan (se vurderingene over).

Uttalelse nr. 06 fra Kjell Morten Denstad:

Innhold og vurdering:

Denstad fastholder de kommentarer som framkom før 1. gangs behandling. Vi viser derfor til vurderingene av hans uttalelse til 1. gangs behandling.

Uttalelse nr. 07 fra Svein Wangberg:

Innhold:

Som hytteeier av tom 26 vil Wangberg på det sterkeste gå imot utbygging av område F/R 2.

Vurdering:

Vi mener at Wangberg ikke får vesentlige ulemper som en følge av planen. Ellers vises vi til vurderingene over av Fylkesmannens uttalelse.

Uttalelse nr. 08 fra Georg og Svend Otto Søyseth:

Innhold:

Søyseth ønsker en bedre adkomst fram til deres hytte (hytte nr. 66). I reguleringsforslaget er adkomsten til eiendommen tegnet over friluftsområdet. Søyseth ønsker å benytte eksisterende adkomst i randsonen mellom byggeområdet og friluftsområdet.

Vurdering:

Kommunen ser at Søyseths forslag kan være bedre i forhold til bruken av friluftsområdet. Vi vil presisere at det her er snakk om en gangadkomst, ikke noen vei. **Vi vil derfor foreslå at gangadkomsten til hytte nr. 66 flyttes sørover til randsonen mellom byggeområdet og friluftsområdet som vist på Søyseths høringsuttalelse.**

19.01.2005 Plan- og utviklingskomité

Forslag i møte:

Forslag til endring fra Guri Skjesol, Sp:

Følgende kulepunkt taes inn i forslag til reguleringsendring:

- Området mellom parkeringsplassene P3, P4 og P5 regulert til Tennisbane, taes inn i reguleringsbestemmelsene pkt. 1.b under punkt Spesialområder.
- Innregulert Caravan-plass taes ut av planen.
- Hyttene 101,104 og 105 taes ut av planen

Forslag til endring fra Gunnar Løvås, SV:

Reguleringsbestemmelsenes pkt. VI 12 b) endres ikke.

Avstemning:

Rådmannens kulepunkt 1 enstemmig vedtatt.

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag kulepunkt 2 og Løvås' forslag:

Rådmannens forslag kulepunkt 2 vedtatt med 9 mot 2 stemmer

Rådmannens kulepunkt 3 enstemmig vedtatt.

Rådmannens kulepunkt 4 enstemmig vedtatt.

Rådmannens kulepunkt 5 enstemmig vedtatt.

Skjesols forslag kulepunkt 1 enstemmig vedtatt.

Skjesols forslag kulepunkt 2 avvist med 7 mot 4

Skjesols forslag kulepunkt 3 avvist med 7 mot 4

Rådmannens forslag om utlegging til offentlig ettersyn enstemmig vedtatt.

PUK-009/05 Vedtak:

Det gjøres følgende endringer i forslaget til reguleringsendring for Løvtangen:

- Det innreguleres en flytebrygge på Fiskbergan.
- Reguleringsbestemmelsenes pkt. VI. 12. b) om areal på hytter og uthus endres i henhold til forslag i saksfremlegget.
- Reguleringsbestemmelsenes pkt. V. 8. a) om hvilke parkeringsplasser som gjelder for hvilke hytter endres i henhold til forslag i saksfremlegget.
- Plankartet endres slik at det blir samsvar med benevningen på parkeringsplassene i reguleringsbestemmelsene.
- Reguleringsbestemmelsenes pkt. II 2tillegges et nytt punkt i) i henhold til forslag i saksfremlegget.
- Området mellom parkeringsplassene P3, P4 og P5 regulert til Tennisbane, taes inn i reguleringsbestemmelsene pkt. 1.b under punkt Spesialområder.

Deretter legges forslaget til endring av reguleringsplanen for Løvtangen ut til offentlig ettersyn (PBL §27-1).

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Det gjøres følgende endringer i forslaget til reguleringsendring for Løvtangen:

- Det innreguleres en flytebrygge på Fiskbergan.
- Reguleringsbestemmelsenes pkt. VI. 12. b) om areal på hytter og uthus endres i henhold til forslag i saksfremlegget.
- Reguleringsbestemmelsenes pkt. V. 8. a) om hvilke parkeringsplasser som gjelder for hvilke hytter endres i henhold til forslag i saksfremlegget.
- Plankartet endres slik at det blir samsvar med benevningen på parkeringsplassene i reguleringsbestemmelsene.
- Reguleringsbestemmelsenes pkt. II 2tillegges et nytt punkt i) i henhold til forslag i saksfremlegget.

Deretter legges forslaget til endring av reguleringsplanen for Løvtangen ut til offentlig ettersyn (PBL §27-1).

Saksopplysninger:

RG-prosjekt fremmer på vegne av grunneier Irene Løvtangen et privat forslag til ny reguleringsplan for Løvtangen i Åsenfjord.

Området er tidligere regulert gjennom reguleringsplan godkjent av kommunestyret 10.12.92. Det er tidligere fremmet et endringsforslag, sist behandlet av kommunestyret 17.10.01. På grunn av uenighet med kommunestyret valgte grunneier da å trekke planforslaget.

I forhold til stadfestet plan er det gjort følgende endringer:

1. Hytteområdene er gitt formålet ”kombinert formål jord- skogbruk/fritidsbebyggelse”.
2. Det er lagt inn 10 nye hyttetomter. 8 hytter er tatt ut av planen slik at det til sammen blir 105 hytter mot 103 i eksisterende plan.
3. Noen endringer i vegføringer og parkeringsplasser.
4. Det er regulert inn et nytt område for oppstilling av campingvogner på helårsbasis.
5. Nytt område for hall til lagring av småbåter er regulert inn.
6. To nye områder for fritidsbebyggelse/orbuer er regulert inn. Denne reguleringen legger tilrette for i alt 14 enheter.

I forbindelse med annonsering av oppstart av planarbeidet har det kommet inn kommentarer fra Velforeningen på Løvtangen og enkelte hytteeiere. Advokatfirmaet Tapper & co. i brev datert 17.09.04 og 22.11.04 skrevet velforeningens kommentarer.

Vurdering:

Løvtangen er en av de mest attraktive og tettest bebygde hytteområdene i Åsenfjord. En fortetting/flytting av hyttetomter i et slikt område vil alltid være konfliktyllet. Velforeningens engasjement viser at det er uenigheter mellom grunneier og hytteeierne om hvordan området bør utvikle seg fremover. Kommunen må som planmyndighet ha som mål at det lages en plan som gir en best mulig fremtidig utvikling av området. Det må tenkes helhetlig, slik at grunneiers interesse av å utnytte de ressursene som eiendommen innehar, må vurderes opp imot hytteeierens interesser og andre samfunnsinteresser.

Kommentarer til merknader fra Løvtangen Vel datert 17.09.04 (se vedlegg):**Endring av reguleringsformål:**

I endringsforslaget er områdene med hyttebebyggelse regulert til kombinert formål jord-skogbruk/fritidsbebyggelse. Velforeningen mener at denne endringen fører til en innskrenkning av de rettigheter dagens plan gir.

I og med at det i dette område er punktfestede hytter må bruksrettighetene fastsettes gjennom privatrettslige avtaler mellom hytteeierne og grunneier. Den nye reguleringen vil etter vår mening ikke hindre at slike avtaler inngås. Planframstillingen med bruk av kombinert formål er også i tråd med Fylkeskommunens veileder for planframstilling av slike hytteplaner.

Caravan-plass:

Velforeningen protesterer mot forslaget om caravanplass og viser bl.a. til tidligere behandling (2001) hvor den ble tatt ut av planen.

Caravanplassen blir liggende ca. 40 meter fra sjøen på det nærmeste. Det er tatt inn i bestemmelsene en begrensning på maks. 10 plasser. Vi er i utgangspunktet skeptisk til en beliggenhet så nær stranda. Bevaring av strandsonen er en viktig nasjonal målsetning som gjør at det skal sterke argumenter til for å tillate tiltak som kan privatisere denne sonen ytterligere.

På planforslaget er sonen mellom caravanplassen og sjøen sikret som friluftsområde. Vi er også i tvil om en oppstilling av 10 campingvogner på et såpass stort område (4,5 daa) vil privatisere strandsonen ytterligere i dette området. Vi velger derfor å foreslå å sende forslaget ut på høring for å få uttalelse fra fagmyndighetene før vi tar endelig stilling til caravanplassen.

Naustområder:

Velforeningen mener det må gis en generell tillatelse til naust i tilknytning til hver enkelt hyttetomt hvor dette er mulig. Velforeningen mener også det er for lite naustplass regulert inn på planforslaget, og foreslår et nytt område ovenfor veien ned til Skjærplassen (der ny tomt nr. 86 er plassert).

Av hensyn til bevaring av strandområdene går vi inn for at naust samles på områder avsatt til felles naust/ båtopplag. Vi vil derfor ikke gå inn for at det bygges naust i tilknytning til hver hyttetomt. Det er i reguleringsplanen avsatt 8 områder for felles naust. I tillegg er det regulert inn et område til "lager", hvor det kan bygges lagringshall for båtopplag. Samlet sett mener vi at det i planforslaget er avsatt tilstrekkelig med naustareal i planen.

Flytting av hyttetomter/nye hyttetomter:

Løvtangen Velforening mener generelt at etablering av flere hyttetomter i de nære strandområdene ikke må tillates. Velforeningen er særlig uenig i tomtene 86, 93, 101,104 og 105.

Når det gjelder forholdet til strandsonen er Løvtangen i dag et område som i stor grad har en strandsoner som er privatisert som en følge av tidligere utbygginger. Et vesentlig moment blir derfor om ny hytteplassering vil privatisere strandsonen ytterligere.

Nedenfor hytte nr. 86 går det i dag en adkomstveg ned til naust og flytebryggeanlegget som definerer et skille mot fellesområde F1. Vi mener derfor at tomt nr. 86 ikke kommer til å privatisere strandsonen ytterligere i dette området.

Tomt nr. 93 er plassert i bakkant av eksisterende bebyggelse og vil heller ikke privatisere strandsonen ytterligere.

Både på tomt 86 og 93 hevder Velforeningen at det i dag er etablerte lekeplasser, noe grunneier benekter. Dette vil være et privatrettslig forhold mellom hytteeierne og grunneier som vi ikke kan ta stilling til.

Hyttene nr. 101,104 og 105 er alle plassert innenfor strandsonen. Vi velger å sende planforslaget ut på høring for å få uttalelse fra fagmyndighetene før vi tar stilling til om vi skal ta ut, eventuelt flytte hyttetomter.

Avstand mellom hyttene:

Velforeningen mener det bør være en generell minsteavstand på 50 meter mellom hyttene.

Flere av eksisterende og nye hyttene har en innbyrdes avstand kortere enn 50 meter. Terrengformasjonene kan ofte ha like mye og si som avstandene mellom hyttene. En avstand på 35-40 meter bør derfor kunne aksepteres i noen tilfeller.

Flytebrygger:

Løvtangen velforening foreslår at alle flytebrygger som har ligget ute tidligere sesonger blir innregulert i ny reguleringsplan.

Av hensyn til bevaring (og ikke privatisering) av strandområdet går vi inn for at flytebrygger samles på områder avsatt til felles flytebrygger slik planen legger opp til. Vi vil derfor ikke gå inn for å åpne for bygging av flytebrygger i tilknytning til hver enkelt hyttetomt.

Området "Fiskbergan" (felt A) har verken veg eller bryggeplass slik reguleringsplanforslaget foreligger. På grunn av de vanskelige adkomstforholdene til området mener vi det bør reguleres inn en felles flytebrygge på "Fiskbergan". **Nevnte flytebrygge må tas inn på plankartet før planen legges ut til offentlig ettersyn.**

Areal på hytte/anneks:

Velforeningen foreslår at reguleringsbestemmelsens arealbegrensning på hytte og uthus endres til henholdsvis 80 m² og 20 m².

I planforslagets bestemmelser er det foreslått 80 m² på hytte og 12m² for uthus.

Kommuneplanens arealdel sier maksimalt 80 m² inkludert uthus. Det har imidlertid vært godkjent **et samlet areal på hytte og uthus på 100m²** i flere hytteplaner den senere tid. Vi mener det vil være en fordel at vi nå legger oss på denne praksisen når det gjelder nye hytteplaner og vil derfor foreslå at bestemmelsene til planforslaget endres på dette punktet.

Stikkveier/ajourføring av plankartet:

Generelt vil Velforeningen anføre at der det i dag er kjøreadkomst til hytter må dette opprettholdes og tegnes inn på kartet. Spesielt nevnes adkomstveier til hyttene 36, 83,85,92 og 58.

Vi mener nå at for mange veger kan føre til en forringelse av området. Vi gjør også oppmerksom på at opparbeidelse av nye veger er søknadspliktige tiltak etter Plan- og bygningsloven. Blandt annet var vegen til tomt nr. 36 en midlertidig adkomstveg som skulle fjernes når byggearbeidene på eiendommen var over. Felles parkeringsplasser langs vegen bør brukes til parkering.

Felles parkeringsplasser:

Velforeningen mener det gjeldende parkeringskravet på 1,5 bil pr. hytte må videreføres. Velforeningen har også et forslag til endring av hvilke hytter som knyttes til den enkelte plass i planforslaget.

Vi er enig i at kravet til dimensjonering av parkeringsplasser bør videreføres. Vi har heller ingen motforestillinger mot en endring av hvilke hytter som knyttes til hvilken plass. **Vi foreslår derfor at det i pkt. V.8.a) justeres på følgende måte:**

- P1A, B kan brukes av hyttenr. 1-25, 102 og 103
- P2 kan brukes av hyttenr. 28-31, 48, 49, 97 og 104.
- P4 kan brukes av hyttenr. 41-46.
- P6A,B kan brukes av hyttenr. 50-55, 57-59 og 92-95.
- P9 kan brukes av hyttenr. 47, 56, 96, 98 og 99.
- P10 kan brukes av hyttenr. 26, 27, 81, 82, 101 og 105.

For parkeringsplassene P7 og P7A må kartet justeres slik at det blir samsvar mellom kart og bestemmelser.

Spesialområder/Tennisbane:

Velforeningen mener den eksisterende tennisbanen i område må inn i reguleringsplanen.

Ifølge grunneier er det en privat uenighet mellom henne og hytteeierne om bruken av området hvor det er etablert en tennisbane. Hun ønsker derfor ikke å regulere et område spesielt for dette formålet.

I og med at det er en privat strid om arealbruken i dette området har vi ingen merknader til at det fortsatt blir avsatt til jord/skogbruk.

Vann, avløp og renovasjon:

De bestemmelsene som omhandler vann, avløp og renovasjon i eksisterende plan er utelatt i det nye planforslaget. Velforeningen stiller seg uforstående til dette.

Når det gjelder utslipp er det reglene i forurensningsloven som regulerer dette. Skal det legges vann inn i en hytte må man ha utslippstillatelse etter forurensningsloven. Vi anser reglene i forurensningsloven, samt reguleringsbestemmelsenes punkter som omhandler terrenginngrep for å være tilstrekkelige for å regulere slike forhold.

Fellesbestemmelser:

Velforeningens forslag til å ikke tillate campingvogner er med i bestemmelsenes pkt. 6. b)

Enkeltkommentarer fra hytteeierne:

Vi viser til ovennevnte uttalelse ang. flytebrygger. Planen har lagt opp til felles flytebrygger. Vi er oppmerksom på Fiskbergans status med hensyn til eiendomsforhold. Man skal i reguleringsplaner ikke "bruke en annen skravur" bare fordi det er en annen eier/ fester av et område. Det er formålene som regulerer fargebruken.

Kommentarer til merknader fra Løvtangen Vel datert 22.11.04 (se vedlegg):

Velforeningen har flere kommentarer knyttet til reguleringen av rorbuer i planforslaget.

Rorbuer er et nytt innslag for oss. Det legges opp til en mer konsentrert bebyggelse enn den tradisjonelle hyttebebyggelsen. Denne byggeformen har både positive og negative sider. Den er arealøkonomiserende noe som gir en bedre utnytting av de verdifulle områdene. Samtidig kan den i allerede etablerte områder fremstå som et fremmedelement i forhold til eksisterende bebyggelse. Vi mener de områdene som er inntegnet i planforslaget kan utbygges på en slik måte som det foreslås i planforslaget uten at det vil være et negativt element i området. Dette setter imidlertid krav til god detaljplanlegging av bygningene, uteområdene og parkeringsløsningen. Vi vil derfor foreslå at det settes krav til godkjent situasjonsplan i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Forslag til ny bestemmelse pkt. II 2. i): **Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og høyde, arealer for parkering og parkmessig vegetasjon.**

Kommentarer til merknader fra Georg og Svend Otto Søyseth datert 07.07.04 (se vedlegg):

Bebyggelsens utforming og plassering:

Vi viser til ovennevnte uttalelse ang. areal på hytter og anneks.

Adkomst til hytteeiendom nr. 66:

Vi viser til ovennevnte uttalelse ang. stikkveier og felles parkeringsplasser.

Kommentarer til uttalelse fra Brede Anzjøn datert 13.10.04 (se vedlegg):

Flytebrygger:

Viser til tidligere kommentarer ang. flytebrygger. Planen har lagt opp til felles flytebrygger for best mulig bevaring av strandsonen.

Kommentarer til uttalelse fra Kjell Morten Denstad datert 22.11.04 (se vedlegg):

Hytte nr. 93:

Vi viser til ovennevnte uttalelse ang. nye hyttetomter og avstanden mellom hyttene. Hvilke avtaler som finnes mellom grunneier og hytteeier er et privatrettslig spørsmål som ikke berører arealbruken.



LEVANGER KOMMUNE

SAKSPAPIR

REGULERINGSPLAN REEMYRA 1

Saksansvarlig: Per Anders Røstad	Arkiv: REG-3.1.13 Objekt:	Arkivsaknr: 2004001257
--------------------------------------------	--------------------------------------------	----------------------------------

Saken avgjøres av: KOM
Saksordfører: Solfrid L. Nøst (SP)

Saksgang:	Møtedato:	Saksbeh.:	Saksnr.:
Plan- og utviklingskomité	21.04.2004	PAR	051/04
Plan- og utviklingskomité	02.09.2004	PAR	076/04
Kommunestyret	15.09.2004	PAR	057/04
Plan- og utviklingskomité	16.02.2005	PAR	023/05
Plan- og utviklingskomité	25.05.2005	PAR	060/05
Kommunestyret	22.06.2005	PAR	036/05

25.05.2005 Plan- og utviklingskomité**Forslag i møte:**

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

PUK-060/05 Innstilling:

1. Forslag til reguleringsplan Reemyra 1, med tilhørende bestemmelser vedtas.
2. Tiltakshaver anmodes om å legge til rette for vannbåren oppvarming.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

1. Forslag til reguleringsplan Reemyra 1, med tilhørende bestemmelser vedtas.
2. Tiltakshaver anmodes om å legge til rette for vannbåren oppvarming.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart datert 01.11.04
3. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 01.11.04.
4. Høringsuttalelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Planbeskrivelse
2. Høringsuttalelser ved tidligere behandling.
3. Tidligere forslag.

Saksopplysninger:

I samsvar med planutvalgets vedtak 16.02.2005 har planforslaget vært utlagt til offentlig ettersyn. Innkomne uttalelser:

Nr	Fra	Dato	Kommentar
01	Jernbaneverket	21.03.05	Diverse
02	NTE	23.03.05	Diverse
03	Nord-Trøndelag Fylkeskommune	31.03.05	Diverse
04	Fylkesmannen i Nord Trøndelag	06.04.05	Ingen

Vurdering:**Innhold og vurdering av uttalelsene:****Uttalelse nr. 01 fra Jernbaneverket:***Innhold:*

Jernbaneverket anser kombinasjonen industri/bolig som en planmessig og fysisk lite vellykket løsning. Det bør i den forbindelse vurderes oppsatt støyskjerm mot jernbanesporet. Dette vil redusere støybelastningen og bidra til å unngå at særlig barn og unge kommer inn på sporet ved at gjerdet trækkes/brøytes ned, klippes i stykker og/eller klatres over.

Vurdering:

Som nevnt i vurderingene ved 1.gangs behandling er kombinasjonen industri og bolig en utfordrende kombinasjon. Vi tror at dette kan løses med beviste grunneiere og god detaljplanlegging av området.

I reguleringsbestemmelsenes punkt 2.1 settes det krav til dokumentasjon av bl.a. støy i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Dette betyr at utbygger må dokumentere at kravene til utendørs- og innendørs støy er innenfor grensene til gjeldende regelverk før boliger etableres, og eventuelt iverksette nødvendige støyreducerende tiltak. I reguleringsbestemmelsene er det også satt krav til at det skal oppsettes sikkerhetsgjerde mot jernbanen før utbyggingen av området starter.

Uttalelse nr. 02 fra NTE:*Innhold:*

NTE gjør oppmerksom på at det ligger fiberkabel i området

Vurdering:

Fiberkabelen er utenfor byggegrensene på planen og vil derfor ikke komme i konflikt med utbyggingen av området. Opplysningen viderefremmes til tiltakshaver.

Uttalelse nr. 03 fra NT Fylkeskommune:*Innhold:*

Fylkeskommunen ber kommunen vurdere å stille krav til bebyggelsesplan før videre utbygging av de to delområdene.

Vurdering:

I reguleringsbestemmelsene er det i forbindelse med byggesakene stilt krav om situasjonsplan. Vi mener dette vil være med på å sikre at det tenkes helhet ved utbygging av området i flere etapper. For utbyggerne vil også kravet om situasjonsplan, fremfor en bebyggelsesplan, være forenkende. De slipper å gå gjennom en full planprosess, som behandlingen av bebyggelsesplan medfører.

16.02.2005 Plan- og utviklingskomité**Forslag i møte:**

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PUK-023/05 Vedtak:

3. Nytt forslag til reguleringsplan Reemyra 1, med tilhørende bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningslovens § 27-1.2.
4. Tiltakshaver anmodes om å legge til rette for vannbåren oppvarming.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

3. Nytt forslag til reguleringsplan Reemyra 1, med tilhørende bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningslovens § 27-1.2.
4. Tiltakshaver anmodes om å legge til rette for vannbåren oppvarming.

Saksopplysninger:

NT Consult fremmet på vegne av Kjølén og Nydal Bygg AS et privat reguleringsplanforslag for et område på Reemyra i Skogn. Hensikten med planen er å tilrettelegge for forretning- og industrivirksomhet i området.

Ved sluttbehandling av planforslaget i kommunestyret den 15.09.04 ble følgende vedtak fattet:

1. *Området reguleres til formålet Bolig/Forretning/Industri*
2. *Saken sendes tilbake til Plan- og utviklingskomiteen for ny behandling*
3. *Det henstilles om at setningen ”det legges til rette for vannbåren varme i området” innarbeides i reguleringsbestemmelsene som eget punkt.*

Kommunen har nå i samråd med forslagstiller bearbeidet forslaget slik at det inneholder muligheter for boligbebyggelse.

I det reviderte planforslaget gis det nå muligheter for boliger over 1. etasje. I reguleringsbestemmelsene settes det krav om tilstrekkelig uteopphold/lekeareal og parkering. Det skal i forbindelse med byggesaken utarbeides en situasjonsplan som dokumenterer dette.

Vurdering:

En blanding av industribebyggelse og boligbebyggelse er i utgangspunktet en vanskelig kombinasjon. Det vil være særdeles viktig at grunneier er bevist hvordan eventuelle

industriprosjekt påvirker bomiljøet rundt, når så ulike funksjoner skal plasseres innenfor samme område. Vi mener at områdets størrelse (ca. 20 daa) gjør at man i dette området kan finne løsninger som kan fungere godt for alle parter, men det vil sette krav til god detaljplanlegging av de ulike funksjonene innenfor planområdet.

Kravet til tilrettelegging for vannbåren varme som kommunestyret vedtok den 15.09.04 kan ikke tas inn i de juridisk bindende reguleringsbestemmelsene. De bestemmelsene som gis til en reguleringsplan må være hjemlet i Plan og bygningsloven (PBL). I pbl §66 a er det hjemmel for å pålegge bruk av fjernvarme under forutsetning av at det er gitt konsesjon etter energiloven. Så lenge det innenfor planområdet, ikke er gitt konsesjon, og en forsyningsplikt ikke foreligger, er det ikke hjemmel for å gi et slikt pålegg.

Vi foreslår derfor at tiltakshaver i vedtaket anmodes om en tilrettelegging for vannbåren oppvarming.

15.09.2004 Kommunestyret

Forslag i møte:

Gunnar Løvås, SV fremmet følgende forslag:

1. Området reguleres til formålet Bolig/Forretning/Industri
2. Saken sendes tilbake til Plan- og utviklingskomiteen for ny behandling
3. Det henstilles om at setningen ”det legges til rette for vannbåren varme i området” innarbeides i reguleringsbestemmelsene som eget punkt.

Avstemning:

PUK`s innstilling enstemmig avvist.

Løvås`s pkt. 1 enstemmig vedtatt

Løvås`s pkt. 2 og 3 enstemmig vedtatt.

KOM-057/04 Vedtak:

4. Området reguleres til formålet Bolig/Forretning/Industri
5. Saken sendes tilbake til Plan- og utviklingskomiteen for ny behandling
6. Det henstilles om at setningen ”det legges til rette for vannbåren varme i området” innarbeides i reguleringsbestemmelsene som eget punkt.

02.09.2004 Plan- og utviklingskomité

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

PUK-076/04 INNSTILLING:

Reguleringsbestemmelsene endres som beskrevet i saksframlegget.

Deretter vedtas reguleringsplan Reemyra 1.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

Reguleringsbestemmelsene endres som beskrevet i saksframlegget.

Deretter vedtas reguleringsplan Reemyra 1.

Saksopplysninger:

I samsvar med planutvalgets vedtak 21.04.2004 har planforslaget vært utlagt til offentlig ettersyn. Innkomne uttalelser:

Nr	Fra	Dato	Kommentar
01	Jernbaneverket	12.05.04	Diverse
02	Telenor	14.05.04	Diverse
03	NTE	13.05.04	Diverse
04	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	10.06.04	Diverse
05	Nord-Trøndelag Fylkeskommune	14.06.04	Ingen

Vurdering:**Innhold og vurdering av uttalelsene:****Uttalelse nr. 01 fra Jernbaneverket:***Innhold:*

Jernbaneverket krever at det settes opp gjerde mot deres eiendom (jernbanesporet). Gjerdet må settes opp før bygningsmassen tas i bruk. Kravet bør tas inn i reguleringsplanen i form av reguleringsbestemmelser.

Vurdering:

Kravet bør tas til etterretning. Det foreslås derfor et nytt punkt i reguleringsbestemmelsene:

2.5 SIKRING MOT JERNBANE

Før tiltak kan igangsettes skal det oppsettes sikkerhetsgjerde mot jernbanen. Gjerdet skal være minimum 1,8 meter høyt.

Uttalelse nr. 02 fra Telenor:*Innhold:*

Telenor har jordkabel langs Fv. 111. Dette må tas hensyn til ved eventuell utbygging.

Vurdering:

Uttalelsen viderebringes til tiltakshaver.

Uttalelse nr. 03 fra NTE:*Innhold:*

Det er ikke fremlagt strøm til det regulerte området. Ny nettstasjon må påregnes. Eventuelle omgjøring av NTE's bestående anlegg må bekostes av oppdragsgiver.

Vurdering:

Uttalelsen viderebringes til tiltakshaver.

Uttalelse nr. 04 fra Fylkesmannen i NT:*Innhold:*

Landbruksdirektøren har registrert et relativt stort påtrykk om boligutvikling i og i nærområdene til Skogn sentrum. Landbruksdirektøren ber derfor kommunen vurdere om dette sentrumsnære området også kunne romme leiligheter, evt. I 2. etasje over forretning.

Kommunal- og familieavdelingen viser til at det i reguleringsbestemmelsene er vist til byggeforskriftene av 1987. Disse gjelder ikke lenger, og det som kommunen ønsker å vedta med denne bestemmelsen bør angis på en annen måte

Vurdering:

I det private planforslaget er det ikke forelagt oss ønsker om boliger. Vi velger i denne omgang å forholde oss til det, selv om deler av området kunne vært egnet for boligformål.

Punkt 2.2 i bestemmelsene endres for å være i samsvar med gjeldende regelverk. Forslag til nytt punkt 2.2:

2.2 Miljøforhold

Støynivå fra tekniske installasjoner i regulær virksomhet skal ikke overstige 40 dB(A) ved industritomtens grenser. Det vises forøvrig til Teknisk forskrift til Plan- og bygningslovens § 8-42.

Konklusjon:

Med de foreslåtte endringene foreslås det at reguleringsplanen vedtas.

21.04.2004 Plan- og utviklingskomité

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PUK-051/04 Vedtak:

I reguleringsbestemmelsene tilføyes et nytt punkt. 3.3:

3.3 Fellesområder.

Området regulert til felles avkjørsel skal være felles for den delen av gnr\bnr 32\1, og fremtidige parseller av denne, som ligger innenfor planens begrensning.

Deretter legges forslag til reguleringsplan Reemyra 1, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningslovens § 27-1.2.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

I reguleringsbestemmelsene tilføyes et nytt punkt. 3.3:

3.3 Fellesområder.

Området regulert til felles avkjørsel skal være felles for den delen av gnr\bnr 32\1, og fremtidige parseller av denne, som ligger innenfor planens begrensning.

Deretter legges forslag til reguleringsplan Reemyra 1, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningslovens § 27-1.2.

Saksopplysninger:

NT Consult fremmer på vegne av Kjølén og Nydal Bygg AS et privat reguleringsplanforslag for et område på Reemyra i Skogn. Hensikten med planen er å tilrettelegge for forretning- og industrivirksomhet i området.

Området er ikke tidligere regulert, men er i kommunedelplan Skogn avsatt til Senterområde.

Planområdet ligger på eiendommen gnr. 32 bnr. 1 som eies av Leif Østvang og Trude Hynne Østvang.

Området avgrenses i nord mot Rv 754, i øst mot Fv 111, i sør mot boligområde og i vest mot jernbanen.

Arealene innen planområdet skal nyttes til forretning og industri, samt til atkomst og parkering. Av et totalt areal på 21,3 daa utgjør følgende:

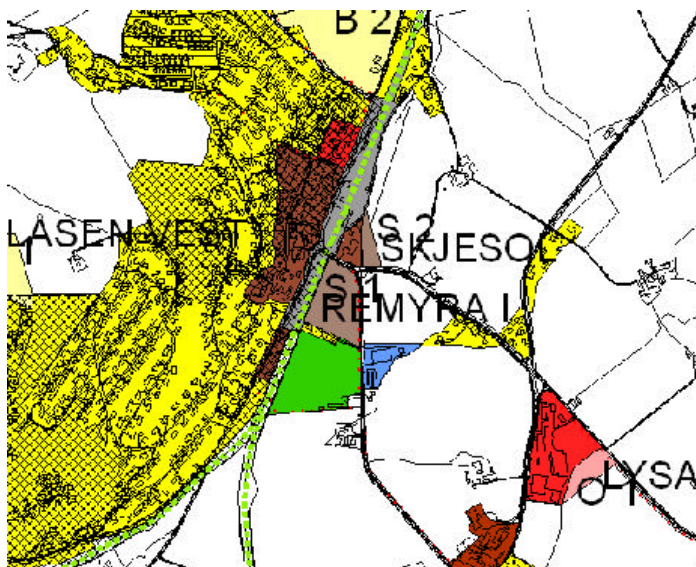
ca. 19,3 daa forretning / industri

ca. 1,8 daa trafikkområder – gang-/sykkelveg og annen veggrunn

ca. 0,1 daa fellesområder – felles avkjørsel

Vurdering:

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, kommunedelplan for Skogn. Planforslaget dekker område S1, senterområde i kommunedelplanen. (se bilde under).



Planforslaget regulerer en felles avkjørsel fra Fv 111. Det må i reguleringsbestemmelsene angis for hvilke eiendommer denne avkjørselen er felles for. Det foreslås derfor et nytt punkt i reguleringsbestemmelsene:

3.3 Fellesområder.

Området regulert til felles avkjørsel skal være felles for de deler av gnr\bnr 32\1, og fremtidige parseller av disse, som ligger innenfor planens begrensning.

Det foreslås at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn slik at naboer og andre berørte får uttale seg til forslaget.



LEVANGER KOMMUNE

SAKSPAPIR

REGULERINGSPLAN FOR TOMTVATNET HYTTEFELT

Saksansvarlig: Per Anders Røstad	Arkiv: REG-3.4.12 Objekt:	Arkivsaknr: 2004004505
--------------------------------------------	--------------------------------------------	----------------------------------

Saken avgjøres av: PUK

Saksordfører: Gunnar Løvås (SV)

Saksgang:	Møtedato:	Saksbeh.:	Saksnr.:
Plan- og utviklingskomité	17.11.2004	PAR	096/04
Plan- og utviklingskomité	25.05.2005	PAR	061/05
Kommunestyret	22.06.2005	PAR	037/05

25.05.2005 Plan- og utviklingskomité**Forslag i møte:**

Forslag til innstilling fra Morten Von Heimburg, SV og Gunnar Løvås, SV:

Forslag til reguleringsplan for Tomtvatnet hyttefelt avvises. Tiltakshaver bes om å omarbeide planen slik at grunnlaget for innsigelse fra Reindriftsforvaltningen faller bort. I planen må det legges inn at det tillates å bygge hytter etter de mål som er nedfelt i kommunedelplanens arealdel (80 m², inklusiv uthus/anneks).

Forslag til endring fra Guri Skjesol, SP:

Største tillate areal for hver hytte: BRA 80 kvm inklusiv 15 kvm til uthus/anneks.

Avstemning:

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og forslag fra Heimburg/Løvås:

Rådmannens forslag til innstilling tiltrådt med 9 mot 2 stemmer.

Skjesols forslag til endring tiltrådt med 7 mot 4 stemmer.

PUK-061/05 Innstilling:

Forslag til reguleringsplan for Tomtvatnet hyttefelt, med tilhørende bestemmelser endres som beskrevet i saksframlegget. Deretter godkjennes reguleringsforslaget (PBL §27.2).

Største tillate areal for hver hytte: BRA 80 kvm inklusiv 15 kvm til uthus/anneks.

Før reguleringsplanen legges frem for Kommunestyret gjennomføres mekling i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/95.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

Forslag til reguleringsplan for Tomtvatnet hyttefelt, med tilhørende bestemmelser endres som beskrevet i saksframlegget. Deretter godkjennes reguleringsforslaget (PBL §27.2).

Før reguleringsplanen legges frem for Kommunestyret gjennomføres mekling i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/95.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Plankart

3. Bestemmelser
4. Uttalelser
5. Reindriftskart over drivingslei.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

6. Landbruksfaglig uttalelse
7. Uttalelse fra Færen reinbeitedistrikt
8. Uttalelse fra Reindriftsagronomen

Saksopplysninger:

I samsvar med planutvalgets vedtak 17.11.2004 har planforslaget vært utlagt til offentlig ettersyn. Innkomne uttalelser:

Nr	Fra	Dato	Kommentar
01	Reindriftsforvaltningen i NT	16.03.05	Diverse
02	Færen Reinbeitedistrikt	03.05.05	Diverse
03	Fylkesmannen i NT	17.01.05	Diverse
04	NT Fylkeskommune	10.12.04	Ingen vesentlige
05	Skogn og Grønningen Allmenninger	20.01.05	Diverse
06	Arvid Bye	05.01.05	Diverse
07	Borger Næssan	03.01.05	Diverse
08	Eivind Voldseth	04.01.05	Diverse
09	Tomtvasslaget hytteeierforening	03.01.05	Diverse
10	Beate Aar, Leif Nyenget og Svein Erik Veie	23.12.04	Diverse
11	NTE	22.12.04	Ingen vesentlige

Vurdering:

Innhold og vurdering av uttalelsene:

Uttalelse nr. 01 fra Reindriftsforvaltningen i NT:

Innhold:

Områdestyret har behandlet reguleringsplan for Tomtvatnet hyttefelt i Levanger kommune. Reinbeitedistriktet har en flyttelei like nord for Tomtvatnet, og en ytterligere utbygging og økt trafikk i nordenden av vatnet er ikke forenelig med reindriftras behov. Områdestyret har tidligere bedt forvaltningen om å følge særlig nøye med i utviklingen av hvordan det totale utbyggingspresset påvirker reindriftra rundt Tomtvatnet. Med de 15 hyttene det ble åpnet adgang til å bygge ved Tomtvatnet i 2004, anser områdestyret det som uforenelig med utøvelsen av reindrift å tillate ytterligere utbygging i dette området. Områdestyret har på denne bakgrunn innsigelse mot de 20 hyttene som planen representerer.

Vurdering:

Kommunen kan ikke gjøre et endelig planvedtak dersom det foreligger innsigelse til planen fra Reindriftsforvaltningen og kommunen ikke vil ta den til følge.

Reindriftsforvaltningen har tidlig i denne planprosessen uttrykt en restriktiv holdning til flere hytter rundt Tomtvatnet. Reindriftsforvaltningen har særlig begrunnet dette med at en ytterligere utbygging med flere hytteenheter skaper mer ferdsel i området, noe som igjen fører til økt uro og tap av beiteland for dyra.

Vi må ha forståelse for reindriftsforvaltningens argumenter i denne saken. Vi er imidlertid noe overasket over at reindriftsforvaltningen legger ned innsigelse mot alle hyttene i planen. Vi mener de to delområdene, felt A og felt B, har ulike konsekvenser i forhold til ferdsel.

Hvis ferdsel til og fra hytta, samt rundt hytta, medfører at reinen forlater området og reindriften mister verdifullt vinterbeite, vil det gi større uheldige virkninger å ta i bruk nye områder til fritidsbebyggelse, fremfor en fortetting innimellom eksisterende hytter. Felt A inneholder mange nye hytteenheter i et område som i dag er lite utbygd. Dette feltet innebærer i stor grad en ny utbygging i et nytt område. Felt B innebærer i større grad en fortetting i et allerede bebygd område hvor det er mer aktiv ferdsel i utgangspunktet. Ved å tillate fortetting av allerede utbygde områder kan presset på å ta i bruk nye områder i fjellet til fritidsbebyggelse minskes.

Reindriftsforvaltningen og reieneierne signaliserte også i brevene før 1. gangs behandling en åpning for fortetting i felt B. Vi mener derfor det kan være riktig å innstille på at det foretas mekling med Fylkesmannen angående dette.

Uttalelse nr. 02 fra Færen Reinbeitedistrikt:

Innhold:

Færen reinbeitedistrikt går imot nye hytter i området rundt Tomtvatnet. Området tåler ikke mer forstyrrende aktivitet.

Vurdering:

Se vurderingene over av reindriftsforvaltningens uttalelse.

Uttalelse nr. 03 fra Fylkesmannen i NT:

Innhold:

Ingen vesentlige merknader fra Landbruksavdelingen og miljøvernavdelingen. Kommunal- og familieavdelingen påpeker at 2. setning ikke er hjemlet i plan- og bygningsloven og derfor bør tas ut.

Vurdering:

Vi foreslår å ta uttalelsen fra kommunal- og familieavdelingen til etterretning, og vil foreslå at **reguleringsbestemmelsenes §4 2. setning tas ut.**

Uttalelse nr. 05 fra Skogn og Grønningen Allmenninger:

Innhold:

Styret i Skogn bygdeallmenning mener det er meget uheldig at kommunen går i nn for å tillate at det bygges hytter på inntill 100 m². Dette vil danne presidens for framtidige hyttestørrelser i området.

Vurdering:

Det har vært godkjent 100m² i flere hytteplaner den senere tid. Dette gjelder imidlertid stort sett i sjønære områder. Hyttebebyggelsen i fjellområdene har stort sett en begrensning på 80 m². Vi ser ingen faglig dramatik i at det godkjennes 100m² også i fjellområdene. Dette er i større grad et politisk spørsmål, om hvordan hyttebebyggelsen i fjellet skal se ut, slik vi ser det. Det vil imidlertid være viktig å velge en politikk på dette, da det kan danne presedens for fjellområdene generelt.

Uttalelse nr. 06 fra Arvid Bye:

Innhold:

Arvid Bye mener det ikke bør tillates ny bebyggelse innenfor 100 meters beltet til vannet. Det er også viktig at tomt nr. 18 trekkes godt unna vannet med tanke på at dette området er utsatt for erosjon.

Vurdering:

I de senere år har det vært flere innskjerpinger i forhold til utbygging av strandsonen fra sentralt hold. Kyst- og strandstrekningene er svært attraktive for allmennhetens ferdsel og friluftsliv. Dessuten knytter det seg ofte viktige naturverdier, landskapshensyn og kulturminneinteresser til strandområdene. Disse verdiene er sikret gjennom et generelt bygge- og deleforbud i en 100 meters sone fra sjø og vassdrag. Denne generelle bestemmelsen gjelder derimot ikke i regulerte områder. Ved en detaljplanlegging skal det konkret planlagte prosjekt vurderes ut ifra lokale forhold. De nye hyttene i felt B som er innenfor 100 metersbeltet er plassert i bakkant av gamle hytter. Den nye bebyggelsen vil da ikke føre til ytterligere privatisering av strandsonen.

Tomt nr. 18 ble flyttet opp mot veien ved 1, gangs behandling i PUK.

Uttalelse nr. 07 fra Borger Næssan:*Innhold:*

Som eier av en hytte i felt B har Næssan tre hovedmerknader til planen:

- Stedsvalg for stor parkeringsplass. Det å få en stor parkeringsplass så nært hytta vil ha en svært negativ virkning på trivselen.
- Stiadkomst til felt A er lagt nær vår hytte hvor vi henter vann i Storbekken.
- Fortetting vedrørende hytte nr. 15. En fortetting bryter sterkt med de forventninger vi har for nærområdet.

Vurdering:

Fortettinger av eksisterende hyttefelt vil alltid være konfliktfylt i forhold til eksisterende hytter. De ”gamle” hyttene i området vil få endrede omgivelser som en følge av planen. De eventuelle ulemper disse forandringene medfører må vurderes opp imot grunneiers ønske om å utnytte de ressursene som eiendommen har. Vi mener at de merknadene som Næssan har til planforslaget ikke er av en slik art at de skaper vesentlige ulemper for hans eksisterende hytteeiendom.

Uttalelse nr. 08 fra Eivind Voldseth:*Innhold:*

Voldseth mener det er feil å bruke de gamle hyttene som et argument for å bryte de generelle bestemmelsene som gjelder strandsonen. Med så tett bebyggelse som i et boligfelt vil området få et helt annet preg. Tradisjonelt er det spredt bebyggelse i fjellområdene i vårt distrikt.

Vurdering:

Vi mener dette er en svakhet med planen at hyttene er planlagt så tett som i felt A. Planforslaget hadde vært bedre med større avstand mellom hyttene i et slikt fjellområde. Som nevnt tidligere har reindriftsforvaltningen innsigelse mot alle hyttene i dette planforslaget. Vi mener det er riktig å ikke innstille på at hytter tas ut av planen før en eventuell mekling er foretatt.

Uttalelse nr. 09 fra Tomtvasslaget hytteeierforening:*Innhold:*

Tomtvasslaget har betenkeligheter over at så mange hytter legges innenfor 100-metersgrensen fra vannet. Dette gjelder spesielt tomtene 19 og 20.

Vurdering:

Vi viser til tidligere vurderinger i forhold til strandsonen. Vi mener det fortsatt vil være gode muligheter i området til å komme seg ned til vannet, også etter at en utbygging av de nye tomtene kommer.

Uttalelse nr. 10 fra Beate Aar, Leif Nyenget og Svein Erik Veie :*Innhold:*

Aar, Nyenget og Veie går imot tomt nr. 19 og 20 i planforslaget. En utbygging vil hindre allmenn ferdsel i strandsonen. Et annet argument er at hyttetomtene blir altfor tette. Det blir å regne som et boligfelt noe som må unngås.

Vurdering:

Vi er i tvil om tomtene 19 og 20 i planforslaget er for tette i forhold til eksisterende hytter. De ”gamle” hyttene i området vil få endrede omgivelser som en følge av planen. Spørsmålet er om disse endringene vil påføre de eksisterende hyttene vesentlige ulemper. Vi tror ikke det, selv om det kan bli bare 10-15 meter mellom hytteveggene.

17.11.2004 Plan- og utviklingskomité**Forslag i møte:**Forslag til endring fra Guri Skjesol, SP:

Største tillate areal for hver hytte: BRA 80 kvm inklusiv 15 kvm til uthus/anneks.

Avstemning:Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og Skjesols forslag (hyttestørrelse):

Rådmannens forslag til vedtak (hyttestørrelse) vedtatt med 6 mot 5 stemmer.

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PUK-096/04 Vedtak:

Hyttetomt nr. 18 flyttes 20 meter nord-vestover, nærmere veien, deretter legges forslag til reguleringsplan for Tomtvatnet hyttefelt, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Hyttetomt nr. 18 flyttes 20 meter nord-vestover, nærmere veien, deretter legges forslag til reguleringsplan for Tomtvatnet hyttefelt, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Skogeierforeninga nord fremmer på vegne av grunneier Ola Lind et privat reguleringsforslag som omfatter 20 nye hytter ved Tomtvatnet på eiendommen gnr. 3, bnr. 2. Grunneieren ønsker å utnytte det økonomiske potensialet som ligger i salg av tomter i dette området da arealet likevel ikke anses som drivverdig i forhold til jord- eller skogbruk.

Reguleringen omfatter 2 deler, A og B, begge med nærhet og utsikt til Tomtvatnet. Reguleringen medfører en fortetting av et område som i dag er bebyggt med fritidsbebyggelse. Området er et populært utfartsområde både sommer og vinter.

Området rundt Tomtvatnet er i kommunens arealplan lagt ut til LNF-sone C: med eksisterende spredt fritidsbebyggelse hvor ny fritidsbebyggelse er tillatt etter bestemte regler.

Felt A ligger på nordsiden av tomtvatnet og inneholder 14 nye hyttetomter. Tomtene er plassert i bakkant av eksisterende hytter med en avstand fra vannet på 40 til 140 meter.

Felt B ligger på nord-østsiden av vatnet. De 6 nye hyttene i dette området ligger mellom veien og vatnet. Tomtene ligger med en avstand på 30 til 90 meter. Innenfor dette planområdet ligger det i dag 9 eksisterende hytter.

Forslagstiller har i forbindelse med kunngjøring av oppstart av planarbeidet innhentet uttalelse fra reineierne i området og reindriftsagronomen. Reindriftsnæringen signaliserer i de vedlagte brevene en negativ holdning til en videre utbygging av fritidsbebyggelse i dette området, men som et kompromiss kan de gå med på en redusert hyttebygging i felt B.

Vurdering:

Plankart og bestemmelser:

Det er i planene regulert inn 2 områder for felles parkering. Det reguleres ikke inn veger i områdene, men planen viser en enkel stiadkomst fram til felt A. Arealene som ikke er regulert til byggeformål eller parkering er regulert til friluftsområde. Planforslaget viser tomtedeling noe som gir muligheter for fradeling av tomter til salg.

Bestemmelsene tillater en hyttestørrelse på maks. 100 m² inkludert uthus.

Kommuneplanens arealdel sier maksimalt 80 m² inkludert uthus. Det har imidlertid vært godkjent 100m² i flere hytteplaner den senere tid. Vi ser ingen dramatik i at en slik størrelse godkjennes også for denne reguleringsplanen.

Strandsonen – allmenhetens tilgang til vannet:

Den generelle regel om bygge- og deleforbud i 100 metersbeltet langs sjø og vassdrag gjelder også for Tomtvatnet. Nesten alle hyttene som er med i dette planforslaget ligger innenfor denne grensen. De ”gamle” hyttene i område ligger alle veldig nærme vannet. Dette gjør at strandsonen til Tomtvatnet i dag fremstår som delvis privatisert allerede. En viktig vurdering vil derfor være om planforslaget fører til en ytterligere privatisering av strandsonen rundt Tomtvatnet, noe som må unngås.

I felt A er hyttebebyggelsen plassert bak eksisterende bebyggelse. Etter vår vurdering vil den nye bebyggelsen ikke privatisere stranden ytterligere enn hva situasjonen er i dag i dette området.

I felt B er også hyttene stort sett plassert bak eksisterende hytter. I dette område vil det være særdeles viktig å ta vare på passasjer fra veien ned til vatnet som kan være åpne for allmenn bruk i tillegg til å unngå ytterligere privatisering av stranden. Vi mener at hytteplasseringen slik den er foreslått kan aksepteres med ett unntak. Hyttetomt nr. 18 ligger så nærme vannet at den etter vår mening vil privatisere stranden mellom hytta og vannet. Vi foreslår derfor at denne tomten flyttes lenger vekk fra vannet, nærmere veien.

Fortetting:

Fortettinger av eksisterende hyttefelt vil alltid være konfliktfylt i forhold til de ”gamle” etablerte hyttene i et slikt område. På den annen side oppnår vi å samle nye inngrep i et område som allerede er utbygd, og vi unngår å bygge ned nye områder. I kommuneplanens arealdel er det presisert at nye hytteområder i all hovedsak bør lokaliseres til områder som allerede er utbygd til dette formålet.

Hyttene i dette planforslaget er plassert veldig tett. I deler av felt A er det helt ned i 20 meter mellom hyttepunktene. Det vil si at hyttene så og si blir plassert ”vegg i vegg”. Vi tror dette er en svakhet med planen, og at forslaget hadde vært bedre med større avstand mellom hyttene i et slikt fjellområde.

De ”gamle” hyttene i området vil også få endrede omgivelser som en følge av planen. Med en plassering av de nye hyttene stort sett bak de eksisterende hyttene, mener vi at eventuelle ulemper som økt utbygging medfører, kan aksepteres.

Forholdet til reindriftsnæringen:

Reindriftsnæringen har signalisert en negativ holdning til Felt A. Reindriftsnæringen har også tidligere vist en restriktiv holdning til ny hyttebebyggelse i områdene rundt Tomtvatnet. Reindriftskartene viser en drivingslei for rein på nordsiden av Tomtvatnet. Dette gjør at det kan komme innsigelse fra dem mot felt A i dette planforslaget. Høringsrunden vil endelig avklare dette.

Landbruk:

Landbruksforvaltninga har vurdert planforslaget opp imot landbruks verdiene i området. Landbruksressursene vurderes å være av en såpass beskjedne art at de ikke er til hinder for en utbygging til fritidsbebyggelse.

Biologisk mangfold:

Det er i deler av felt B registrert en orrhaneleik. Kommunens fagansvarlige på dette området har vurdert planforslagets eventuelle negative konsekvenser for denne forekomsten. Konklusjonen er at en fortetting av hytter, slik planforslaget legger opp til, ikke vil gi avgjørende negative virkninger. Forekomstens verdi er heller ikke så stor at den bør hindre en slik utbygging.

Konklusjon:

Planforslaget er konfliktylft særlig i forholdet til reindriftsnæringen. Det er vanskelig for oss å ha en klar holdning til denne problemstillingen før reindriftforvaltningen har realitetsbehandlet saken. Ut i fra vår vurdering vil vi derfor anbefale at planene legges ut til offentlig høring slik at alle berørte, statlige og fylkeskommunale etater får anledning til å uttale seg om planene.