



Levanger kommune Møteinnkalling

Utvalg: Levanger kommunestyre
Møtested: Kommunestyresalen, Levanger Rådhus
Dato: 16.04.2008
Tid: 10:00

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: ruta.mari.keiseras@levanger.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Saksnr	Innhold
PS 24/08	Reguleringsplan for Kjønstadmarka boligfelt etappe I
PS 25/08	Reguleringsplan Lo vestre - "Lobakk-hagen" - 1719/232/9
PS 26/08	Oversendelsesforslag fra kommunestyret- Tilskudd til dekning av kostnader for å holde løypetracéer og lysløyper tilgjengelig i kommunen
PS 27/08	Oversendelsesforslag fra kommunestyret- Modell for fordeling av regnskapsoverskudd/ -underskudd
PS 28/08	Byer i Midt-Norge - samarbeidsavtale
PS 29/08	Partnerskapsavtale mellom Innherred samkommune, Levanger kommune, Verdal kommune og Høgskolen i Nord-Trøndelag
PS 30/08	Samarbeidet mellom Levanger og Verdal kommune - forstudie
PS 31/08	Rinnleiret - salg av næringsareal
PS 32/08	Vedtekter Levanger Ungdomsråd
PS 33/08	Regionsamarbeidet Frostating - forslag til nye vedtekter
FO 4/08	Interpellasjon fra Karl M. Buchholdt (V) - Offentlighet og demokrati
FO 5/08	Interpellasjon fra Kristin Aas (DNA) - Kvalitet i utdanningen
FO 6/08	Spørsmål fra Karl M. Buchholdt (V) - SkatteFUNN i Levanger

I forkant av kommunestyremøtet avholdes dialog/økonomiplanseminar:

Program:

Ca. kl.:

10:00 Orienteringer:

- Skogn IL Ski v/Eldar Rønning. I tillegg vil han bruke tid på å fortelle fra sitt liv som toppidrettsutøver.
- Levanger fotballklubb v/styreleder Odd-E. Thraning

11:00 Dialogseminar – Kommuneplanen

- Innledning ved Øystein Lunnan
- Drøftinger

- 12:00 Lunsj
12:30 Dialogseminar Økonomiplanen
- Bakgrunnsdata Demografi/Kostra ved Øystein Lunnan
 - Utfordringer ved starten av økonomiplanprosessen ved rådmannen
 - Arbeid i grupper
- 14:30 Avslutning av dialogseminaret
15:00 Behandling av ordinære kommunestyresaker.

Levanger, den 9. april 2008



Robert Svarva
ordfører

OBS, OBS !!!
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

REGULERINGSPLAN FOR KJØNSTADMARKA BOLIGFELT ETAPPE 1

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2006/2464 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: Einar Vandvik (V)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	28.06.2006	43/06
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	02.04.2008	23/08
Levanger kommunestyre	16.04.2008	24/08

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 02.04.2008

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Einar Vandvik, V:

Saken utsettes på grunn av:

1. Barn- og unges representant ikke har uttalt seg i forbindelse med Rådmannens forslag 1a: Balløkken tas ut av planen.
2. Saken er stor og komplisert og det nye PUK bør gjennomføre befaring før endelig behandling.

Forslag til endring fra Alf Magnar Reberg, SP:

Nytt pkt. 2

2. [Reguleringsbestemmelsene](#) endres jfr. tilrådinger i sakens [konklusjon punkt 2 a-o](#) unntatt:

Punkt k) §3.2 (konsentrert boligbebyggelse) første avsnitt: De fire siste setningene endres ikke.

Begrunnelse:

Det gis muligheter til bedre utnyttelse og plassering i terrenget, når det skal utarbeides bebyggelsesplan.

Forslag til endring fra Olav Strid, DNA:

Pkt. j) § 3.1 andre avsnitt første setning endres til: "Garasjer eller carporter kan ha maks mønehøyde 5,0 m over planert terreng foran høyeste fasade" tas ut..

Opprinnelig forslag vedr. garasjers høyde på 4 meter opprettholdes.

Forslag til tillegg fra Alf Magnar Reberg, SP:

Forslag til navn på V3:

V3 får navnet Klostervegen

Begrunnelse:

Det var tre kloster som sto som eiere av hver sine parter av den historiske gården Kjønstad i perioder/tiden fram til reformasjonen.

Saksordfører:

Einar Vandvik, V

Avstemning:

Vandviks forslag til vedtak avvist med 7 mot 4 stemmer.
 Rebergs forslag til nytt pkt. 2 avvist med 9 mot 2 stemmer.
 Strids forslag til endring vedtatt med 8 mot 3 stemmer.
 Rebergs forslag til nytt vegnavn på V3 enstemmig vedtatt.
 Rådmannens forslag til innstilling med endringer i møtet enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

1. Det gjøres følgende endringer på [plankartet](#):
 - a) Balløkken tas ut av planen.
 - b) Vegen V1 tas ut på strekningen mellom krysset med V2 og plangrense v/balløkke.
 - c) Fortauet langs V1 forlenges sydover like forbi kryss med eksisterende veg, og det tegnes inn gangfelt over V1 ved enden av fortauet. Dette forutsettes løst uten å berøre gnr. 7/34 med tilførselsveg i bredde minst 3,0 m.
2. [Reguleringsbestemmelsene](#) endres jfr. tilrådingen i sakens [konklusjon punkt 2 a-o](#).
 Pkt. j) § 3.1 andre avsnitt første setning endres til: ”Garasjer eller carporter kan ha maks mønehøyde 5,0 m over planert terreng foran høyeste fasade” tas ut..

Opprinnelig forslag vedr. garasjers høyde på 4 meter opprettholdes.

3. [Reguleringsplan](#) m/[bestemmelser](#) for Kjønstadmarka, datert 13.06.06, sist rev. 17.04.07, med endringer som anført ovenfor, vedtas i hht. plan- og bygningslovens [§ 27-2 nr.1](#).
4. Følgende veg- og områdenavn vedtas innenfor planområdet:

V1 (fra Gjemlevegen og til kryss med V2)	Kjønstadvegen
V2 (hovedadkomstvegen i boligfeltet)	Nordengbakkan
V4 (andre stikkveg fra V2)	Nylandet
V6 (tredje stikkveg fra V2)	Kælvtrøa
B1 og FL2 (byggeområde og felles lekeplass)	Tronnofoten

5. Følgende vegnavn vedtas utenfor planområdet:

Kommunal veg fra kryss Nordsivegen/Gjemlevegen t.o.m. snuplass nedenfor Nordal.	Sjøvegen
Kommunal veg fra kors på Kjønstadplataet til Skarpenget	Skrivarbergvegen

6. Bebyggelsen bør tilrettelegges for oppvarming med fornybar energi.
7. Opparbeidelse av ballplass på tomteselskapets grunn, fortrinnsvis i kommunedelplanens område F7, tas inn i utbyggingsavtale.

V3 får navnet Klostervegen

Begrunnelse:

Det var tre kloster som sto som eiere av hver sine parter av den historiske gården Kjønstad i perioder/tiden fram til reformasjonen.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Det gjøres følgende endringer på plankartet:

- a) Balløkken tas ut av planen.
 - b) Vegen V1 tas ut på strekningen mellom krysset med V2 og plangrense v/balløkke.
 - c) Fortauet langs V1 forlenges sydover like forbi kryss med eksisterende veg, og det tegnes inn gangfelt over V1 ved enden av fortauet. Dette forutsettes løst uten å berøre gnr. 7/34 med tilførselsveg i bredde minst 3,0 m.
2. Reguleringsbestemmelsene endres jfr. tilrådinger i sakens konklusjon punkt 2 a-o.
 3. Reguleringsplan m/bestemmelser for Kjønstadmarka, datert 13.06.06, sist rev. 17.04.07, med endringer som anført ovenfor, vedtas i hht. plan- og bygningslovens § 27-2 nr.1.
 4. Følgende veg- og områdenavn vedtas innenfor planområdet:

V1 (fra Gjemlevegen og til kryss med V2)	Kjønstadvegen
V2 (hovedadkomstvegen i boligfeltet)	Nordengbakkan
V4 (andre stikkveg fra V2)	Nylandet
V6 (tredje stikkveg fra V2)	Kælvtrøa
B1 og FL2 (byggeområde og felles lekeplass)	Tronnofoten

5. Følgende vegnavn vedtas utenfor planområdet:

Kommunal veg fra kryss Nordsivegen/Gjemlevegen t.o.m. snuplass nedenfor Nordal.	Sjøvegen
Kommunal veg fra kors på Kjønstadplataet til Skarpenget	Skrivarbergvegen

6. Bebyggelsen bør tilrettelegges for oppvarming med fornybar energi.
7. Opparbeidelse av ballplass på tomteselskapets grunn, fortrinnsvis i kommunedelplanens område F7, tas inn i utbyggingsavtale.

Vedlegg:

- 5 Plankart sist rev. 17.04.07
- 6 Bestemmelser sist rev. 17.04.07
- 7 Snitt Kjønstadmarka (viser hus i område B1)
- 8 Disposisjonsplan datert 28.12.06 (illustrerer videre etapper)
- 9 Liv Kjønstad, brev datert 14.03.08 (uttalelse nr. 31)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Uttalelse nr. 1-30.
- Planbeskrivelse datert 13.06.06.
- Støyvurdering datert 14.06.06.
- Første høringsforslag rev. 21.07.06.

Saksopplysninger:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i hht. plan- og utviklingskomiteens vedtak i sak 43/06. Høringsforslaget var revidert 21.07.06, på bakgrunn av PUKs vedtak, men noen punkter var ikke fulgt opp. Forslagsstillers orientering om dette lå ved høringsdokumentene. Byggehøyden i område B1 var også justert fra 2 til 3 etasjer, etter ønske fra tiltakshaver. Offentlig ettersyn varte fra 05.08.06 til 08.09.06.

Følgende uttalelser er kommet inn i fbm. offentlig ettersyn i 2006:

Nr.	Fra	Dato	Kommentar
01	NTE Nett AS	14.08.06	El-nettverk
02	Kommunalt råd for funksjonshemmede	01.09.06	Universell utforming

03	Ella-Kari og Paul Fuglesang	04.09.06	Trafikk, støy
04	Sascha Mitrovic	04.09.06	B1/lek, høyder
05	Marit Røvik Skjerve	06.09.06	Kloakknett
06	Terje Kristian Kjøenstad	05.09.06	Adkomst, støy m.m.
07	Liv Sofie og Torleif Kjøenstad, Hilde D. Andersen, John Asbjørn Andersen, Tore Andersen, Kathrine Engen	04.09.06	Støy, avkjørsel, berg, kloakk, grønt, høyde disposisjonsplan
08	Liv Sofie og Torleif Kjøenstad	07.09.06	Kostnader m.m.
09	Liv Sofie Kjøenstad (forslag støttes av flere)	08.09.06	Vegnavn
10	Gro Toldnes og Svein-Erik Granli	06.09.06	Infrastr., støy m.m.
11	Knut Johansen	07.09.06	Diverse
12	Marit Woxholt	07.09.06	Infrastruktur
13	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	14.09.06	Diverse
14	Nord-Trøndelag Fylkeskommune	14.09.06	Diverse
15	Fylkeskommunens brev til Riksantikvaren	04.10.06	Kulturminner
16	Barn- og unges representant i kommunen	24.10.06	Lekeområder
17	K4 Eiendomsutvikling m.fl.	06.11.06	Ønsker 3 etg. i B1
18	Nord-Trøndelag Fylkeskommune	30.03.07	Riksantikvarens svar
19	Liv Kjøenstad	05.09.07	Vegnavn

Private høringsparter har etterlyst disposisjonsplan nevnt i PUKs vedtak. På bakgrunn av dette ble det gjennomført nytt offentlig ettersyn av revidert planforslag, inkl. disposisjonsplan, i perioden 06.10.07 til 07.11.07. Plan m/bestemmelser var rev. 17.04.07. Fylkeskommunens og Riksantikvarens krav var tilføyd § 2.2.

De viktigste endringene av plankartet var:

- Fortau i V2 er ført fram til rundkjøringen
- Nytt lekeområde FL6 i enden av rundkjøringen
- Balløkke foreslått i forlengelsen av samleveggen
- Justert linjeføring ved kryss V1 / V2 - noe mindre barnehagetomt
- Støyskjermer foreslått for 3 eks. boliger.
- FA1 er tatt ut og det legges til rette for kjøreadkomst via breddeutvidet g/s-veg

Reguleringsbestemmelsene var ikke oppdatert jfr. overnevnte endringer av plankartet.

Etter anmodning fra John Asbjørn Andersen m.fl. ble det gitt utsatt høringsfrist, og denne ble satt til 28.12.07.

Følgende uttalelser er kommet inn i fbm. nytt offentlig ettersyn i 2007:

20	John Asbjørn Andersen pva. flere	11.10.07	Ber om utsatt frist
21	NTE Nett AS	12.10.07	Ingen merknader
22	Sametinget	02.11.07	Kulturminner
23	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	06.11.07	Ingen nye merkn.
24	Nord-Trøndelag Fylkeskommune	07.11.07	Diverse
25	Adv.firmaet C & E pva. John A. Andersen	01.11.07	Ballplass m.m.
26	Hilde og John Asbjørn Andersen	20.12.07	Ballplass m.m.
27	Monica Sørsæther og Geir Endal	28+30.12.07, 21.02.08	privat adkomst
28	Liv Sofie og Torleif Kjøenstad	20.12.07	Diverse
29	Tore Andersen m.fl. (41 underskrifter)	20.12.07	Trafikk, støy
30	Marit Woxholt m.fl.	20.12.07	Diverse
31	Liv Kjøenstad	14.03.08	Vegrett, fortau

AS Levanger Tomteselskap har fått kopi av alle uttalelsene. Flere høringsuttalelser fra private omhandler praktiske og kostnadmessige forhold omkring teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, strøm, telefon osv.).

Vedlagte disposisjonsplan viser at foreliggende forslag til reguleringsplan ikke vil vanskeliggjøre regulering av videre etapper. Denne er av orienterende art (blir ikke rettslig bindende) og ikke avgjørende for reguleringsplanen. Før videre etapper av Kjønstadmarka kan bygges ut må det utarbeides reguleringsplan, og det vil bli mulighet for medvirkning.

Saken har tatt lang tid, noe som dels skyldes at endelig svar fra fylkeskommunen og Riksantikvaren ikke forelå før ca. 7 måneder etter første høringsfrist. At disposisjonsplan ikke forelå til første høringsrunde medførte også en forlengelse av planprosessen.

Vurdering:

UTTALELSER I FBM. OFFENTLIG ETTERSYN I 2006

De som også har gitt uttalelse (egen/felles) i fbm. andre høringsrunde er markert med*

01 NTE Nett AS*

Det må tas hensyn til bestående nett i reguleringsområdet. Bl.a. krysser 22 kV luftledning planområdet. Forskriftskrav til høyde over offentlig veg må ivaretas. Ny nettstasjon ønskes innregulert.

Kommentar:

Uttalelsen er oversendt tomteselskapet for videre oppfølging. Viste områder for trafo/telekiosk er avklart med NTE Nett AS, pr. telefon. Det vises for øvrig til vår vurdering ved førstegangsbehandling, under overskriften "samfunnssikkerhet og beredskapsmessige hensyn", samt rekkefølgebestemmelser i § 2.2 (kabling av HS).

02 Kommunalt råd for funksjonshemmede

Ønsker å komme inn på et riktig tidspunkt i det videre arbeidet. Viktig at felles oppholdsareal gjøres tilgjengelig for bevegelsehemmede og at barn med bevegelsehemming blir ivaretatt. Universell utforming og tilgjengelighet skal ivaretas. Representanter fra rådet blir gjerne med på befaringer.

Kommentar: Tas til etterretning, og er oversendt tomteselskapet.

03 Ella-Kari og Paul Fuglesang (Sivs vei 3 f - gnr. 7/57 v/Gjembleveien)

Fartsgrensen i Gjembleveien (tilførselsvei til Kjønstadmarka) forbi vår eiendom er 50 km/t. Trafikkbelastningen er allerede stor, med til dels høy fart. Etablering av 70-90 nye boenheter i området vil føre til betydelig trafikkøkning med tilsvarende økning av støy- og trafikkrisikoproblemer. Krysset Gjembleveien/Sivs vei er utrygt med dårlig oversikt i forhold til fart. Kan ikke se at det foreligger noen vurdering/utredning av de trafikkmessige konsekvensene som følge av trafikkøkningen i Gjembleveien.

- Krever støyavskjerming av eiendommen Sivs vei 3 f, mot Gjembleveien.
- Krever sikring av krysset Gjembleveien/Sivs vei.
- Krever redusert fartsgrense 30/40 km/t fra før avkjøringen til Nettet ungdomsskole fram til Kjønstadmarka.

Kommentar:

Gjemblevegen er kommunal veg og nevnte forhold (sikt i kryss, fartsgrense og støy) kan sjekkes/vurderes av ansvarlig enhet i kommunen, uavhengig av reguleringsaken.

Uttalelsen er oversendt kommunens enhet for kommunalteknikk, for vurdering.

Kommunalteknikk har bestilt trafikkteiling i Gjemblevegen, og vil vurdere evt. behov for støyskjermingstiltak når denne er klar, uavhengig av regulerings-saken. De tar også sikte på at evt. støyskjermingstiltak må hensynta full utbygging av Kjønstadmarka.

Gjemblevegen ligger forøvrig utenfor planområdet og det er ikke planlagt utbedring av denne vegen i fbm. gjennomføring av reguleringsplanen for Kjønstadmarka.

Gjennomføring av evt. støyskjermingstiltak kan også tas inn i utbyggingsavtalen for Kjønstadmarka, hvis det viser seg at realisering av reguleringsplanen utløser behov for støyskjermingstiltak. Kommunestyrets generelle vedtak om bruk av utbyggingsavtaler, i sak 53/06, forutsetter også at utbyggingsavtale er inngått før igangsettingstillatelse gis. Forhandlinger pågår og kommunalteknikk deltar.

RG-Prosjekts vurdering pr. 25.02.08:

”For Sivs veg 3F har jeg gjort overslagsberegninger med en grov modell som jeg av og til bruker. Boligen ligger ca. 13,5 m fra vegens senterlinje. Dersom jeg i tillegg legger til grunn 40 km/t, 1% stigning på vegen og normal trafikkfordeling (10% tunge kjøretøy), kommer jeg fram til at det bør vurderes støytiltak ved en ÅDT på ca. 700 kjøretøy. Har ikke gjort noe forsøk på å anslå dagens trafikkmengde, men jeg vil tro trafikken er større enn dette - og jeg vil anta at de allerede i dag har støy over grenseverdiene. Dette blir selvsagt ikke bedre av at en øker trafikken med 1000 – 2000 kjøretøy. Justering av fartsgrensen fra 40 til 30 km/t har minimal effekt på støynivåene for denne boligen.”

(Tidligere støyvurdering antyder en ÅDT på 850 kjt./døgn på vegen V1 i fbm. etappe 1).

04 Sascha Mitrovic (tidl. nabo på gnr. 6/51, nord for planens tomt 14, 15 og B1) Antyder tidligere enighet om at Kjønstadmarka boligfelt ikke skulle utnyttes maksimalt. Tomteselskapet spørreundersøkelse viste etterspørsel etter store eneboligtomter.

Foreslått utnyttelse er ikke i hht. anbefalinger i Husbankens veileder ”Gode boligområder” og kommunens bygningsvedtekter § 69 nr. 3. Planlagte friarealer og lekeplasser ligger rundt minimumskravet og opptil 72 % er uegnet pga. terrengforhold. Avstanden fra enkelte boligtomter til nest største nærlekeplass med flattere partier er over maks. anbefalt 250 m. Usikkert når ballplass/etappe 2 etableres og barna kan da være voksne. Hver etappe bør oppfylle krav til gode boligområder. Innenfor etappe 1 finnes store, vel egnede flate arealer, som kunne brukes til etablering av ballplass, f. eks. i nærheten av barnehagen, hvor det er planlagt tett bebyggelse.

Opprinnelig planlagt rekkehus i 2 etasjer i B1-B4 er etter entreprenørens ønsker (viser til notat fra RG) endret for B1 og B4, til leilighetsbygg i 3 etasjer med inntil 11 m takhøyde. Dette passer ikke i Kjønstadmarka og vil ødelegge mye av områdets identitet. Unødvendig med så høy utnyttelse.

Betenkelig at barnas behov nedprioriteres til fordel for private utbyggerinteresser. Bratte terrengforhold tilsier at det lempes på landbruksmyndighetenes utnyttelseskrav til fordel for ball- og lekeplasser.

- Ber om at andelen friområder og lekeplasser økes gjennom omgjøring av ett av feltene for konsentrert bebyggelse til ball- og lekeplass. Mest egnet virker felt B1, fordi det ligger inntil barnehagen, det er flatt, har gode sol- og lysforhold, det ligger sentralt i boligfeltet (nesten lik gangavstand til alle boliger) og folk som går tur i

Kjønstadmarka langs gammel avlingsvei vil beholde den unike panoramautsikten utover fjorden og i tillegg ha mulighet for en pause, f. eks. ved en etablert grillplass.

- Ber om at utbygging av B2, B3, B4 begrenses til 2 etasjer. Min. avstand mellom rekkehus/leilighetsbygg i disse feltene bør være mer enn 4 m mellom tomtegrensene.

Kommentar:

Gnr. 6/51 eies nå av Sørsæther/Endal, som har gitt uttalelse (nr. 27) til rev. planforslag.

Friområder og lekeplasser:

Det er planlagt en større lekeplass FL2 på ca. 2,3 dekar ved B1, og det er lagt til rette for en gangforbindelse/sti til nevnte avlingsveg. Til nytt offentlig ettersyn i 2007 ble det også lagt inn en ny lekeplass FL6 samt balløkke. Vi ser at B1 vil være et attraktivt område, men anser det som urimelig å nå endre hele dette på ca. 7 dekar til friområde eller lekeplass. Det vises videre til vår vurdering under uttalelse nr. 25, angående balløkken.

Byggehøyder m.m.:

B1: Anmodning om omgjøring til grøntområde imøtekommes ikke (se over). Byggehøyden er vurdert under uttalelse nr. 17.

B2 og B3: I samsvar med merknad. I begge høringsforslagene er det foreslått 2 etasjer.

B4: Merknad imøtekommes ikke. B4 ligger forholdsvis langt unna gnr. 6/51, og det anses akseptabelt med 3 etasjer i dette området, som forøvrig ligger lavere enn B1.

Plassering av bebyggelse i område B1-B4 skal avklares i bebyggelsesplaner, som også skal på offentlig ettersyn.

05 Marit Røvik Skjerve* (eier av gnr. 7/20, like nord for planomr. v/tomt 26 + FL3)
Hvis det er planer om at eksisterende bebyggelse vil få krav om tilknytning til kommunalt kloakknett, må dette innbygges i planen, og evt. trasévalg for ledningsnettet tegnes inn før planen sluttbehandles. Planen må si noe om/evt. når eksisterende bebyggelse vil få krav om tilkobling.

Kommentar:

Reguleringsplaner omfatter ikke vann- og avløpsledninger. Disse omfattes av andre paragrafer i plan- og bygningsloven (bl.a. [§§ 66 nr. 2 og 67](#)). Uttalelsen oversendes kommunens enhet med ansvar for vann- og avløp, og forventes vurdert ved utarbeidelse av tekniske planer for vann- og avløpsledninger. Slike planer skal godkjennes av kommunen. Evt. tilknytningsplikt vurderes spesielt.

06 Terje Kristian Kjønstad (eier av gnr. 6/1 syd for planområdet)

- Felles adkomst med tre andre gårds- og bruksnummer er ikke i hht. avtale med tomteselskapet. Gjeldende avtale må etterkommes.
- Viser til at RG-prosjekt i samtale har anbefalt at det fås med støyskjerming i fbm. første fase av utbyggingen. Denne ønskes i form av jordvoll som tilsås med gressplen og beplantes med en lavere hekk på toppen.
- Krever at V1 opparbeides før annet arbeide i feltet starter opp (ikke så sent som "før bebyggelse tas i bruk"). Frykter uholdbare tilstander for dem som allerede bor i området hvis dette ikke skjer, dette pga. grunnforholdene i den gamle vegen.

Kommentar:

- Adkomst: Vi kjenner ikke nevnte avtale. Begge høringsforslagene har vist egen avkjørsel (pil på plankartet) til bebyggelsen på gnr. 6/1. Dvs. at eksisterende

adkomstveg forutsettes benyttet, selv om planen viser at denne vil bli noe kortere. Tidligere felles avkjørsel FA1 ble tatt ut til offentlig ettersyn i 2007 og det ble i stedet lagt til rette for adkomst via en breddeutvidet gang- og sykkelveg. Temaet er også omtalt under uttalelse nr. 10 og 27.

Forslag: § 6.2 første setning tas ut, da FA1 er tatt ut av plankartet.

- Støy: RG-Prosjekt AS' beregning (vedlagt offentlig ettersyn i 2006) viser at det ikke er behov for støyskjermingstiltak for eksisterende bebyggelse ved utbygging av etappe 1. Til offentlig ettersyn i 2007 ble merknaden likevel delvis imøtekommet gjennom at det var vist støyskjermingstiltak (1,5 m høyt gjerde) på plankartet. RG-Prosjekt AS har gjort følgende vurdering pr. 25.02.08:

"Ved V1 er det gården til Svein Erik Granli som ligger nærmest vegen og er mest støyutsatt. Her er avstanden mellom husvegg og senterlinje ca. 19 m. For 2. etasje vil behovet for tiltak etter retningslinjene bli gjeldende ved i overkant av 1000 kjøretøy (etter teorien). Beregningene er basert på øvrige parametre som angitt i notatet av 14.06.2006. For Liv Kjønstad er den samme grensen ca. 1200 kjt. og for Terje Kjønstad ca. 3000 kjt."

Forslag: Tilføyes § 2.7 (om støy): *"Dette gjelder også boliger utenfor planområdet, som har fått vist støyskjermingstiltak på plankartet."*

- Det synes rimelig at vegen V1 må utbedres for å tåle anleggstrafikk. Dette forutsettes også hensyntatt i utbyggingsavtale.

Forslag: Nytt punkt under § 2.2 rekkefølgebestemmelser: *"Kjørevegen V1 med tilhørende gangsystem (gang- og sykkelveg og fortau) skal opprustes/bygges i henhold til planen før bygging av boliger og andre anleggsarbeider innenfor planområdet påbegynnes."*

07 Liv Sofie og Torleif Kjønstad, Hilde D. Andersen, John Asbjørn Andersen, Tore Andersen, Katrine Engen (alle*)

Konsekvenser for eiendommen 7/34

Støyskjerming og skjerming for innsyn

Konsekvensene for eksisterende boliger er i liten grad beskrevet utover RG-Prosjekts notat m/vedlegg. Det knytter seg usikkerhet til utendørs støyberegning, det er ikke klart hvilken type bebyggelse som skal oppføres på B1 til B4 i etappe 1. Utnyttingsgrad, antall leilighetsbygg og antall leiligheter er ikke kjent. Og det er åpnet for leilighetsbebyggelse med 3 etasjer på B1 og B4. Antallet leiligheter har avgjørende betydning for trafikkmengden, og nordgrensen på eiendommen ligger til etappe 2 i boligfeltet. Da disposisjonsplanen for hele feltet ikke er tilgjengelig, vet vi ikke hva som møter oss der. Det skulle ikke være noe i veien for at det legges opptil et støymiljø med støyskjermingstiltak og andre tiltak som innebærer gjennomsnitts støyverdier som ligger godt under grenseverdien på 55 desibel.

Konklusjon:

1. Krever at det foretas støyberegninger i forhold til 3 av de minst belastede fasader på eksisterende boliger.
2. Krever at det allerede nå foretas støyberegninger som gjelder hele feltet.
3. Krever støyskjermingstiltak i form av tilsådd jordvoll med beplantning (lavere hekk) opparbeidet og anlagt kostnadsfritt for oss langs eiendommens vestgrense og deler av nordgrensen i forbindelse med opparbeidelsen av fortau og V1. Høyden på og utforming av vollen tas i samråd med de rette faginstanser i prosjektet og eventuelt med ekstern ekspertise.
4. Tar forbehold om at det kan være nødvendig med støyskjermingstiltak langs hele nordgrensen, kostnadsfritt for oss.
5. Krever rundkjøring i stedet for kryssløsning V1/V2 (*kravet er senere trukket*).

Drenering

I tilknytning til opparbeidelse av støysikringstiltak, fortau og V1 kreves kostnadsfri drenering fra 7/34.

Avkjørsel

Trenger mer kunnskap om støy, støyskjermingstiltak, støyskjermingstiltaks innvirkning på snøforhold eventuelt andre forhold før vi tar endelig stilling til plassering av avkjørsel. Ønsker å avvente å ta endelig stilling til avkjørsel til 7/34.

Passasje rundt berg

Forutsetter fri passasje på egen tomt rundt berg med to utløpere i sørvestre hjørne av eiendommen. Det må være plass til passasje for traktorplenklipper mellom berget på den ene siden og støyskjermingstiltak, fortau og V1 på den andre siden.

Felles konsekvenser for eiendommene 7/34, 7/5 og 7/6*Kloakk*

Det informeres om private anlegg i området.

- Forutsetter at tidligere ervervede rettigheter vedrørende kloakkledninger (stikk- og hovedledning) ikke berøres/forringes.
- Forutsetter at evt. kostnader i fbm. selve stikkledningen og graving evt. andre kostnader for å nå den under V1, bussplass og områder som tomteselskapet har ervervet utenfor reguleringsetappe 1, dekkes av tomteselskapet.
- Forutsetter at tomteselskapet kostnadsfritt ivaretar evt. endringer i kommunale kloakkledninger til eiendommene 7/34, 7/5 og 7/6 fra hus til kommunalt kloakknnett.
- Alle forhold rundt kloakk må omfattes av ledningsplan/teknisk plan som tomteselskapet skal utarbeide.

Vann, strøm og telefon

Vannledningen til eiendommene 7/34, 7/5 og 7/6 vil bli liggende under fortau eller V1. Det samme gjelder strømkabel til 7/34 fra stolpe og inntil hus. Telefonkabel går fra koplingsboksved nåværende kors langs grensa mellom 7/34 og 7/6 og videre nedover til sjøen på tidligere 7/1-grunn. Vet ikke om manglene/feilene som finnes i kommunens ledningskart, kan ha hatt betydning for forslaget til reguleringsplan.

Forutsetter at tidligere ervervede rettigheter vedrørende vannledning, strøm- og telefonkabel ikke berøres/forringes og at tomteselskapet kostnadsfritt ivaretar vannledning, strøm- og telefonkabel til eiendommene 7/34, 7/5 og 7/6. Alle forhold rundt vann, strøm og telefon må omfattes av ledningsplan/teknisk plan som tomteselskapet skal utarbeide.

Gangfelt

Krever gangfelt i tilknytning til utløp fra nåværende kors i V1.

Generelle merknader*Landskap*

Ved utbygging av Gjemlefeltet ble landskapsprofilen endret, slik at det ikke er mulig å se Rundhaugen (ca. 2000 år gammelt kulturminne) på toppen av Gjemlesfjellet på avstand. Vi vet ikke hvilken bebyggelse tiltakshaver ser for seg i områdene nedenfor det sentrale berget på Kjønstad. Er opptatt av at profilen i landskapet ikke forandres/ at boligfeltet understøtter landskapet. Av estetiske hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse ønskes ikke blokker med 3 eller 4 etasjer på høyde med bergkammen.

Friareal og buffersoner

Det er avsatt for lite areal til friområder. Avsatt friareal ligger til dels i svært bratt terreng. Da disposisjonsplan ikke har vært tilgjengelig i høringsrunden, er det vanskelig å vite hvor mye areal som er tenkt avsatt til friareal og buffersoner mot eksisterende boliger i resten av feltet utover F7. Ønsker avsatt flere og større områder til friareal og buffersoner. Hvor store områder som avsettes og hvor de avsettes, har betydning for helheten i feltet og for eksisterende boliger.

Ferdigstilling av veier og annen infrastruktur

§ 2.3: Bestemmelsen dekker ikke behovet for eksisterende bebyggelse.

Krever opparbeidelse av V1 før bebyggelse i planområdet tar til. Nåværende kommunale vei tåler ikke anleggstrafikken.

Krever en reguleringsbestemmelse som ivaretar at eksisterende bebyggelse uavbrutt har tilfredsstillende infrastruktur (vei, avkjørsel, vann, kloakk, strøm, telefon m.v.) før, under og etter anleggsperioden.

Informasjon og disposisjonsplan

Eiendommene 7/34, 7/5, og 7/6 blir berørt av denne og neste utbyggingsetappe. Det har vært vanskelig å få informasjon om utbyggingsplanene og konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Ber om å få fremlagt disposisjonsplan for hele feltet B5 og F7 i kommunedelplanen. Vil komme med ytterligere merknader når den er fremlagt. Ber om å få utsatt høringsfrist for å komme med merknader.

Kommentar:**Konsekvenser for gnr. 7/34:**

1. Vi anser at RG-Prosjekt AS har utført en tilstrekkelig støvvurdering i fbm. reguleringsplanen. Denne vurderingen antyder en trafikkprognose på ÅDT 850 kjt./døgn på vegen V1 etter gjennomføring av reguleringsplanen (etappe 1). Nyere beregning, sitert under uttalelse nr. 6, antyder behov for støyskjermingstiltak for gnr. 7/34 ved en trafikkmengde på ÅDT 1200 kjt./døgn.
2. Trafikkstøy som følge av ennå ikke planlagte utbyggingsetapper (resten av område B5 i komunedelplanen) forutsettes vurdert i fbm. reguleringsplan for videre etapper inkl. adkomstveg. Ifølge MDs veileder T-1442 skal støvvurderinger ta hensyn til dagens situasjon og prognose 10-20 år fram i tid. Tidsperspektivet for videre etapper er ikke kjent. Det samme gjelder antall boenheter og adkomst. Disposisjonsplanen, som ble vedlagt til nytt offentlig ettersyn, antyder videreføring av vegen V1 som adkomst til videre etapper. Disposisjonsplanen er imidlertid ikke rettslig bindende. I komunedelplanen er adkomst fra Nordsivegen også nevnt som et alternativ.
3. Kjønstads ønske om støyskjerming ble søkt imøtekommet til nytt offentlig ettersyn. **Forslag:** § 2.2, tilføyelse: "*Støyskjermingstiltak vist i planen skal gjennomføres i fbm. opprusting av tilliggende trafikkområde.*"
Under uttalelse nr. 6 har vi foreslått en ny rekkefølgebestemmelse i § 2.2. for opparbeidelse av V1, av hensyn til naboer og anleggstrafikk. Hvem som skal dekke kostnader kan ikke fastsettes i reguleringsplanen. Dette er forhold som kan avklares i en utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver.
4. Kravet er spesifisert i ny uttalelse nr. 28 og 30. Se vår kommentar til dette.
5. Tatt til orientering.

Drenering: Tas til orientering. Se også vår kommentar til uttalelse nr. 28 og 30.

Avkjørsel og passasje rundt berg: Direkte avkjørsel til gnr. 7/34, fra planlagt veg V1, ble tatt ut av planen til nytt offentlig ettersyn. Dette i fbm. at det ble vist støyskjerm og at vegen V1 m/fortau ble justert klar av gnr. 7/34. Frisiktsone i kryss berører likevel

eiendommen med tilførselsveg. Se også vår kommentar til senere uttalelser nr. 28 og 30. Forholdet er også forutsatt hensyntatt i fbm. forlengelse av fortauet langs V1, som foreslått nedenfor.

Felles konsekvenser for eiendommene 7/34, 7/5 og 7/6:

Vann, avløp, strøm, telefon: Se vår kommentar til uttalelse nr. 5, 28 og 30.

Gangfelt: Kravet synes rimelig, og vil bedre trafikksikkerheten for fotgjengere. Vi anser følgende som hensiktsmessig:

Forslag: Fortauet langs V1 forlenges sydover like forbi kryss med eksisterende veg, og det tegnes inn gangfelt over V1 ved enden av fortauet. Dette forutsettes løst uten å berøre gnr. 7/34 med tilførselsveg i bredde minst 3,0 m. Dvs. at et smalere fortau kan vurderes på en kortere strekning. En slik løsning anses heller ikke å medføre ulemper for de direkte berørte grunneierne. Eier av gnr. 6/1 får likevel ikke nyttegjørt dette som følge av planlagt omlegging av krysset. Deler av grunnen omfatter også eksisterende veggrunn og gnr. 7/64 eies av tomteselskapet.

Forslag: § 4.3 tilføyelse etter første setning:

"Fortauet må evt. smalnes inn på en mindre strekning, for å unngå inngrep på eiendommen gnr. 7/34 med tilførselsveg i bredde minst 3,0 m."

Generelt:

Landskap og byggehøyde i felt B1: Se vår kommentar til uttalelse nr. 17.

Friareal og bufferzoner: Det var foreslått to nye lekeplasser ved høringen i 2007, men grunneier vil ikke avstå areal til ballplassen. Se våre kommentarer til uttalelse nr. 25, 26.

Veger o.a. infrastruktur: Antar det menes § 2.4. Merknaden foreslås imøtekommet, se vår kommentar til uttalelse nr. 6.

Disposisjonsplan: Vedlagt offentlig ettersyn i 2007.

08 Liv Sofie og Torleif Kjønstad* (gnr. 7/34)

Frafaller krav pr. 04.09.06, om rundkjøring i krysset V1/V2.

Forutsetter at alle kostnader i fbm. avkjørsel dekkes av tomteselskapet inkl. kostnader for å finne løsningen der både støy og snøforhold håndteres optimalt. Denne løsningen må tas i samråd med de rette faginstanser i prosjektet og evt. med ekstern ekspertise.

Kommentar:

Tas til orientering. Uttalelsen er oversendt AS Levanger Tomteselskap.

09 Liv Sofie Kjønstad - forslag til veg- og områdenavn som støttes av flere

"Ytterneset" er et fremmed og uønsket navn på området for den historiske gården Kjønstad. Det henstilles om å bruke det historiske gårdsnavnet og kulturminnet Kjønstad som navn på området for den historiske gården Kjønstad, det vil si det samlede området for gårdsnumrene 6 og 7 i Levanger kommune.

Som prinsipper for navnevalg/skrivemåte foreslås som hovedregel stedege navn, der slike ikke finnes brukes navn knyttet til lokal historie, primærnæringer osv., unntaksvis personnavn. Det må brukes en skrivemåte som ligger opp til uttalen, i tråd med stadnamnloven. Det er listet opp aktuelle stedege navn samt to personnavn (de første selveierne av Kjønstad østre og Kjønstad vestre). Følgende foreslås:

Veg/område	Navneforslag
V1	Kjønstadveien
V2	Nordengbakkan
V3	Olava Pedersdatters vei
V4	Nylandet

Veg/område	Navneforslag	
V5 (endret til FA3 i høringsforslaget)	Drængveien	
V6	Kælvtrøa	
Eksisterende gangvei	Kløva	
B1 og FL2	Tronnofoten	
Veien fra Svehaugen til Justhølet	Justhølveien	
Kommunal vei fra kryss Nordsiveien/Gjemleveien to.m. snuplass nedenfor Nordal.	Fra krysset Gjemleveien/Nordsiveien til og med nordgrensa for den gamle husmannsplassen Langnesset	Langnessveien
<i>Veistrekningen er ikke navnsatt i dag. Enkelte benytter Nordsiveien som adresse.</i>	Fra nordgrensa for den gamle husmannsplassen Langnesset til grensa mellom Nordvik og Vestvik	Vikan
	Fra grensa mellom Nordvik og Vestvik til snuplass nedenfor Nordal	Kråkørveien
Kommunal vei fra kors på Kjønstadplataet til Skarpenget		Skrivarbergveien

Det vises til brevet for utfyllende opplysninger og begrunnelse for forslagene.

Kommentar:

Se vår samlede kommentar under uttalelse nr. 19 (nedenfor).

19 Liv Sofie Kjønstad - forslag til to nye vegnavn

1. På gangvei vest for B2 foreslås navnet *Hesttrøa*. Osvald Berg som eide Nordfjæra (7/2) hadde hesten sin her og brukte begrepet hesttrøa. Det vises til samtaler med Reidun Kjønstad med flere om dette.
2. Nytt navneforslag: Veistrekningen fra krysset Nordsivegen/Gjemlevegen til snuplass ved Nordal går nært sjøen og jeg foreslår *Sjøvegen* som navn på hele veistrekningen. Det har tradisjonelt blitt sagt: *å gå neåt sjøn* eller *æ e nemme sjøn*. Ber om at tidligere navneforslag med endelsen -vei endres til -veg.

Kommentar til uttalelse nr. 9 og 19:

Vi ønsker i prinsippet ikke å benytte personnavn, og vil komme tilbake med nytt forslag til vegnavn for V3. Liv Kjønstad er forespurt om nytt forslag. Boligene kan evt. adresseres til V2.

Private driftsveger, gangveger o.l. navnsettes ikke, og det er heller ingen boliger som skal adresseres til disse. Dvs. at forslagene Justhølvegen, Kløva og Hesttrøa faller bort. Fritidsbebyggelse adresseres ikke, slik at FA3 (foreslått benevnt Drængvegen) også faller bort. Ved evt. behov kan bebyggelse med adkomst fra denne vegen adresseres til V2. Vi tilrår at de øvrige endelige forslagene imøtekommes og at praksisen med å benytte endelser på -veg i Levanger kommune følges opp. Områdenavnet "Tronnofoten" kan også være nyttig i fht. adressering.

Konklusjon: Kjønstadvegen, Nordengbakkan, Nylandet, Kælvtrøa, Tronnofoten, Sjøvegen og Skrivarbergvegen godtas som foreslått.

10 Gro Toldnes og Svein-Erik Granli (Kjønstad Østre - gnr. 7/1)

1) Kjøreveg V1, gang- og sykkelveg

Krever at kjøreveg V1 med tilhørende gang- og sykkelveg opparbeides før anleggsarbeidet i boligfeltet tar til. Dette av hensyn til støy, støv og trafiksikkerhet. Vi har to barn i førskolealder og ønsker å skjerme deres oppvekstmiljø best mulig.

Erfaringene våre med den eksisterende grusveien tilsier dessuten at den ikke vil tåle anleggstrafikk og stor ferdsel. I regnvær vil den utvikle seg til en "gjørmesti", og på sommeren vil det bli uutholdelig på grunn av støv.

2) Støy

Påpeker at beregningsforutsetninger for støy (trafikkmengde/boligtall, fart) synes usikre. Antar større fart enn 30 km/t, med mindre det etableres fartsdumper. Krever at det utarbeides støyskjerming, i form av en jordvoll, i byggetappe 1, før anleggstrafikken starter. Ønsker ikke å bo i et "anleggsområde" lengre enn nødvendig. Ønsker rådføring med uavhengige fagfolk mht. støyskjerming.

3) Stenging av avkjørsler

Motsetter seg at privat avkjørsel (FA1) stenges. Ny løsning er ikke vist og vi kan ikke se at det finnes noen god løsning for å få til en felles avkjørsel for 6/51, 7/1 og 7/17. Ønsket om ikke å forandre eksisterende avkjørsel begrunnes med at terrenget sørger for naturlig skjerming mot vei til 6/51 og 7/17, hensyn til eksisterende allé, postkassestativ, blomsterbed ved innkjørsel samt frykt for bratt vei opp til låvebrua. Foreslår at vi benytter den planlagte gang- og sykkelveien som bindeledd fram til en felles avkjørsel fra V1.

4) Teknisk infrastruktur

Forutsetter at eksisterende anlegg rundt vann, strøm, kloakk og telefon blir i varetatt og at vi ikke blir påført nye kostnader som følge av utbyggingen. Anmoder om at eksisterende dreneringssystem kobles til det nye anlegget som kommer i forbindelsen med den nye veien V1.

5) Uteoppholdsarealer

Finner det svært beklagelig at barna er nedprioriterte ved at områder til lekeplasser ikke er optimale. Håper neste runde i behandlingen medfører forbedringer.

Kommentar:

- 1) Foreslås imøtekommet ved tilføyelse av nytt punkt under § 2.2, jfr. vår kommentar til uttalelse nr. 6. Forutsettes hensyntatt i utbyggingsavtale.
- 2) Støyskjerm/gjerde vist i høringsforslag i 2007. Nyere vurdering fra RG-Prosjekt, sitert under uttalelse nr. 6, antyder behov for støyskjermingstiltak her ved ca. 1000 kjøretøy. Rekkefølge for gjennomføring av støyskjermingstiltak er foreslått i nytt punkt til § 2.2.
- 3) Hensyntatt i høringsforslaget i 2007. Se også vår kommentar til uttalelse nr. 6 og 27.
- 4) Forutsettes hensyntatt av tiltakshaver. Også besvart under uttalelse nr. 5, 28 og 30.
- 5) Høringsforslaget i 2007 hadde 2 nye lekeplasser, men grunneier vil ikke avstå areal til balløkke. Se uttalelse nr. 25 og 26 med våre kommentarer.

11 Knut Johansen* (eier av gnr. 7/8,10,11 - planens omr. B3 m.m.)

(gnr. 7/18 eies av Liv Oddny Johansen* - mellom planens omr. B2 og B3)

1. Viser til skriv av 11.05.02 til tomteselskapet, om at grunn ikke vil avstås, da prisen pr. dekar var alt for lav i forhold til verdien av det beste av mitt jordbruksareal.
2. Påpeker total mangel på informasjon ang. denne utbyggingen hva angår kloakktilkobling av mine tre eiendommer samt vann, strøm og telefon. Likedan vil den tiltenkte vei passere over min utleiebolig på 7/18 dens gårdplass og inngang. Hvilken adkomst og støyskjerming vil i så tilfelle etableres?
3. Eiendommen 7/8 Øra har ikke innlagt kommunalt vann. Det er privat brønn som etter reguleringsplanen vil kollidere med den planlagte vei. Hva om dens vann blir drenert

bort og hva med disse konsekvenser og kostnader? Tinglyst overenskomst av 15.09.1968.

4. Når det gjelder støyskjerming av eiendommen Vårvik 7/18 er det heller ikke gitt noe informasjon ang. det praktiske. Eiendommens gårdplass grenser til den tiltenkte vei.

Kommentar:

1. Tas til orientering. Det går ikke fram om grunneier er imot planen, og vi kan ikke dra en slik slutning pga. prisuenighet. Ubebygde deler av gnr. 7/8+10+11 inngår i planen, se område B3, enden av V2 og deler av F1. Når reguleringsplanen er vedtatt, vil den gi hjemmel for å gjennomføre evt. ekspropriasjon (tvangsavståelse) av grunn. Erstatning fastsettes da ved skjønn. Planforslaget er forøvrig i samsvar med kommunedelplanen.
2. Vann, kloakk, strøm og telefon omfattes ikke av reguleringsplanen, bortsett fra at det er foreslått arealer til trafo/telekiosk og at det er stilt krav om at eksisterende høyspentledning skal kables. Også besvart under uttalelse nr. 5.
Svært lite av gnr. 7/18 inngår i planforslaget. Eiendommen ligger inntil vegen V2, men planen viser ikke ny avkjørsel til denne eiendommen. I høringsuttalelsen er det heller ikke uttrykt noe ønske om dette. Støyskjerming anses ikke nødvendig, fordi tilliggende veg V2 vil betjene et forholdsvis begrenset antall boenheter i område B3 og B4. Det vises til støyvurdering vedlagt høringsforslaget i 2006.
3. Forhold vedrørende vannforsyning forutsettes hensyntatt ved utarbeidelse av tekniske planer.
4. Besvart i punkt 2.

12 Marit Woxholt* (gnr. 6/33 + 6/75 øst for planområdet)

- 1) Krever en reguleringsbestemmelse som ivaretar at eksisterende bebyggelse uavbrutt har tilfredsstillende infrastruktur (vei, avkjørsel, vann, kloakk, strøm, telefon m.v.) før, under og etter anleggsperioden. Forutsetter at tidligere ervervede rettigheter vedrørende kloakkledninger (stikk- og hovedledning) samt (opparbeidet egen) brønn, vannledning, strøm- og telefonkabel ikke berøres/forringes og at tomteselskapet kostnadsfritt ivaretar evt. endringer. Nevnte forhold må omfattes av ledningsplan/teknisk plan som tomteselskapet skal utarbeide.
- 2) Krever opparbeidelse av V1 før bebyggelse i planområdet tar til. Eksisterende veg tåler ikke anleggstrafikken.
- 3) Da gnr. 6/33 blir berørt av både denne og neste utbyggingsetappe, bes det om å få forelagt disposisjonsplan for hele felt B5 og F7 i kommunedelplan. Vil komme med ytterligere merknader når den er fremlagt.

Kommentar:

- 1) Forutsettes hensyntatt av tiltakshaver. Også besvart under uttalelse nr. 5, 28 og 30.
- 2) Foreslås imøtekommet ved nytt punkt til § 2.2, som angitt under uttalelse nr. 6. Forutsettes hensyntatt i utbyggingsavtale.
- 3) Disposisjonsplan var vedlagt nytt offentlig ettersyn i 2007.

13 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag*

Landbruksavdelingen:

I lys av det innskjerpede jordvernregimet, jfr. "jordvernbreve" av 21.02.06, hadde en gjerne sett at det innenfor skogarealet, der eneboligtomtene nå er lagt, var funnet rom for flere boenheter/noe mindre tomter.

Forutsetter at det innenfor områdene B1-B4 må finnes rom for min. 60 boenheter (som beskrevet i tekstdelen til planen), og at dette både må sikres gjennom planbestemmelsene og det forestående arbeidet med bebyggelsesplan for områdene.

Ber om at bebyggelsesplaner sendes fylkesmannens landbruksavdeling på høring.

Miljøvernavdelingen:

Forutsetter at plankartet endres i hht. PUK-vedtak 28.06.06, mht. fortau langs hele V2. Dette fordi det er særlig viktig å sikre barn og unge trafikksikre ferdselsmuligheter.

Det fremkommer i kommunens vurdering i forhold til uteoppholdsarealer (felles lekeplasser, friluftsområder) at enkelte av områdene som er avsatt til slikt formål synes i minste laget i tillegg til å være for bratt. Miljøvernavdelingen vil i den forbindelse minne om § 5 i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-4/98) der det under punkt 1, slås fast at *“I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter bl.a. at arealene:*

- *er store nok og egner seg for lek og opphold*
- *gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider*
- *kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.”*

Forutsetter at planforslaget kvalitetssikres i hht. retningslinjene nedfelt i T-4/98.

Ballplassen som er planlagt opparbeidet i fbm. neste etappe av Kjønstadmarka burde vært inkludert allerede ved første etappe. Kommunens barnerepresentant i plansaker bør involveres i arbeidet med å sikre at uteoppholdsarealene i området blir av tilfredsstillende størrelse og egnethet.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

En reguleringsplan er rettslig bindende, og det er da viktig at kart og bestemmelser er klare og entydige. Foreslår følgelig at begrepet “som hovedregel” i bestemmelsenes § 2.3 første setning og § 3.1 sjette setning tas ut.

Er tilfreds med de vurderinger som er gjort i fht. samfunnssikkerhet i reguleringsplanen. Minner om at det er registrert et kvikkleireområde rett øst for reguleringsplanområdet. Kvikkleireområdet ligger i et område som i kommunedelplan for Levanger sentrum er avsatt som fremtidig boligområde. Forventer at dette tas hensyn til i den videre planleggingen og at fylkesmannen og NVE holdes orientert om utbyggingsplaner/ bebyggelsesplaner for området.

Kommentar:

Til Landbruksavdelingen: Vi ønsker ikke å fastlegge antall boenheter i bestemmelser til planen, da dette må ses i sammenheng med uteareal og parkering, i fbm. bebyggelsesplan for områdene. Praksis er at også fylkesmannen høres.

Til Miljøvernavdelingen: Fortau langs hele V2 ble imøtekommet til høringen i 2007. Vi anser at planforslaget er i hht. retningslinjene nedfelt i T-4/98. Dvs. at krav til fysisk utforming anses å kunne ivaretas. To nye lekeområder ble lagt inn til høringen i 2007. Den ene av disse (ballplassen) foreslås tatt ut, jfr. vår vurdering under uttalelse nr. 25.

Til Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Forslag: §§ 2.3 og 3.1: Merknaden imøtekommes ved at *“som hovedregel”* tas ut. Vi er klar over nevnte kvikkleireområde, og dette vil bli vurdert nærmere ved aktuell anledning. Dette kan også hensyntas i en reguleringsplan, og praksis vil være at berørte regionale myndigheter/faginstanser høres. Disposisjonsplanen antyder deler av området som friområde.

14, 15 og 18 Nord-Trøndelag Fylkeskommune*Første uttalelse

- Pga. landskapsmessige hensyn (unngå uheldige fjern- og silhuettvirkninger) anbefales at bebyggelse i felt B1 begrenses til to etasjer med "tett-lav" utbygging.
- Anbefaler at min. utnyttingsgrad økes for arealer avsatt til konsentrert bebyggelse.
- Finner det klart uheldig at ballplassen (tenkt øst for planområdet i et senere byggetrinn) ikke opparbeides samtidig med utbygging av et så stort felt som første byggetrinn utgjør. Ber kommunen vurdere muligheten for å forsere planarbeidet slik at ballplassen kan realiseres samtidig med første byggetrinn. Alternativt bør det tas inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at ballplass opparbeides i andre byggetrinn/innen en viss tid.
- Da tre felt med konsentrert bebyggelse i slutten av V2 vil generere atskillig trafikk anbefales at komiteens vedtak om fortau langs V2 i hele vegens lengde følges opp.
- Viser til tidligere brev ang. kulturminner på denne lokaliteten, samt utførte arkeologiske undersøkelser. Planen må oversendes Riksantikvaren for uttalelse, jfr. Kulturminnelovens § 8.4. Riksantikvaren vil da behandle spørsmål om dispensasjon etter KML § 3, jfr. KML § 8.4. Endelig uttalelse om kulturminner vil komme på bakgrunn av uttalelse fra Riksantikvaren.

Kopi av oversendelse til Riksantikvaren (RA)

Det er påvist fornminner i konflikt med planen. Det dreier seg om 42 anlegg/ bosetningsspor fordelt på 25 sjakter innen det området som er angitt som ny veg til boligområdet fra øst. Disse utgjør spor etter forntidig aktivitet på området, men dets art og alder er foreløpig ukjent. Fylkeskommunen anbefaler RA å dispensere fra fredningen etter KML § 8.4 gjennom å akseptere planen slik den foreligger. Dette innebærer tap av en del fornminner - men sett i sammenheng med tiltakets samfunnsmessige betydning, og at områdets potensiale for ytterligere funn av slike ikke er tømt, kan de ikke se at dette utgjør et tungt argument for å gå mot planen. De mange bosetnings- og aktivitetssporene utgjør heller ikke et betydelig tap av kulturminner. De kan ikke karakteriseres som nasjonalt viktige, og kan bedre utnyttes som materiale til arkeologisk forskning omkring spørsmål knyttet til bosetningens utvikling, etc.

Endelig uttalelse basert på Riksantikvarens svar

Viser til tidligere korrespondanse i saken (brevene ovenfor) samt til Riksantikvarens brev til oss av 23.01.07, mottatt her 29.01.07. Fylkeskommunen gjennomførte en arkeologisk registrering av planområdet i oktober 2004. Det ble under forundersøkelsen avdekket automatisk fredete kulturminner i form av førreformatoriske bosetningsspor. Disse kommer i direkte konflikt med det foreslåtte tiltaket, og fylkeskommunen søkte derfor RA om dispensasjon for kulturminnene. RA gir i ovennevnte brev tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminnelovens § 8, fjerde ledd. Det forutsettes imidlertid at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens bestemmelser: *"Før iverksetting av tiltak knyttet til opparbeidelse ny tilkomstveg, VI, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner (id 100654) i planområdet. Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes."*

Dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom planvedtaket forutsetter at ovennevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Vi minner videre om at vedtak om omfang av den arkeologiske utgravningen, herunder endelige kostnader og avgrensning av undersøkelsesområdet, kan først skje etter at reguleringsplanen er endelig vedtatt. Vi gjør oppmerksom på at arkeologiske utgravninger normalt bare lar seg gjennomføre i sommerhalvåret, og at tiltakshaver i sin planlegging derfor må ta hensyn til dette. Vi ber derfor tiltakshaver om å varsle Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid

før tiltak etter reguleringsplanen ønskes realisert. RA vil deretter fatte vedtak om omfanget av den arkeologiske utgravningen. Dette vedtaket vil kunne påklages i medhold av forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Kommentar:

- B1: Byggehøyden er vurdert under uttalelse nr. 17.
- Vi ser ikke behov for å øke minimum utnyttingsgrad i område B1-B4. Halvparten av påkrevd uteoppholdsareal skal også dekket innenfor byggeområdet, jfr. § 2.5. Vår erfaring er også at private utbyggere ofte tar sikte på høy utnyttelse.
- Ballplass: Ble imøtekommet til høringen i 2007, men grunneier vil ikke avstå grunn. Vi foreslår å ta ballplassen ut av planen, se vår vurdering under uttalelse nr. 25.
- Fortauet langs V2 ble forlenget til nytt offentlig ettersyn i 2007.
- Bestemmelsene ble supplert jfr. Riksantikvarens krav til høringen i 2007.

Vi synes avklaringen med Riksantikvaren kom sent i gang og tok svært lang tid.

16 Barn- og unges representant i kommunen

Forslag til avsatt areal til friluft/felles lekeplasser bør utvides. Områdene som avsettes til slikt formål bør også i størst mulig utstrekning være tilgjengelig (ikke for bratt). Planlagt ballplass i neste utbyggingsetappe bør kunne integreres i 1. etappe.

Kommentar:

Uttalelsen ble hensyntatt i rev. planforslag utlagt til offentlig ettersyn i 2007.

Barnerepresentanten fikk forslaget til gjennomsyn før utlegging, og han forutsatte da at balløkket blir sikret med gjerde mot trafikkert vei.

17 Prosjektgruppen Trollskogen (AB1 og B1) v/K4 Eiendomsutvikling AS m.fl.

B1 – Kjønstadmarka. Skal man akseptere at det bygges i 2 eller 3 etasjer? Hvem kan med faktum si hva som gir det estetisk peneste fjern- og nærsilhuettuttrykket? Er det NTFK ved en saksbehandler som ikke har vært på stedet? Som ikke har vurdert at det på flankene er en dominerende låve (møt øst med en 4-etasjes effekt) og en stor 3 etasjes enebolig (mot vest som har en 2 etasjes garasje vis a vis)? Er det FMNTs landbruksavdeling, som på dette jorden vil ha høy utnyttelse?

K4 Eiendomsutvikling AS inngikk i 2004 en avtale med Levanger Tomteselskap AS om utvikling av området AB 1 og B1. Målet er å få til et balansert og godt boligkonsept med et svært godt bomiljø. En prosjektgruppe, bestående av Letnes Arkitekter AS, Skanska Norge AS, RG Prosjekt AS og K4 Eiendomsutvikling AS, arbeider med rammesøknad/bebyggelsesplan. Viktige moment som nevnes er å ivareta områdets usedvanlig gode beliggenhet og utsikt, ved å utvikle boenheter som utnytter dette til fulle. Området B1 har svært sentral beliggenhet, med innsikt både i fra land og sjø. Det er lagt vesentlig vekt på å få til et estetisk godt prosjekt. Hovedoppgaven er å få til et prosjekt som er markedstilpasset, estetisk pent der beboerne vil oppleve en høy trivsel og bokvalitet.

Innspill fra ovennevnte prosjektgruppe til PUK

B1 plassering er mellom en ruvende eldre låve i minimum 4 ”boligetasjer” og en ny stor enebolig i 3 etasjer med en større 2 etasjes garasje vis a vis. Prosjektgruppen har jobbet ut i fra de signaler at man kan bygge i 3 etasjer. Å bygge i 3 etasjer gir ikke nødvendigvis det beste prosjektet, men ”bølgen” vil gi et spennende uttrykk. Bølgen starter med en 3 etasjes enebolig i vest, kommer inn i B1s to etasjes del, ruller videre i B1s 3 etasjes del, før den avtar i B1s østre del med 2 etasjer, før den kommer til låven. Bebyggelsen er planlagt inne på et jorde. Dagens terreng både foran og bak har tett og til

dels høy vegetasjon. Utomhusplan viser en park både foran (nord) og bak (sør) og vil myke opp området slik at den bygningsmessige dominansen blir minimalisert. Det er ikke uten grunn at prosjektet kalles Trollskogen.

Det vises til bestemmelser i § 3.2 - Konklusjon/forslag

Man kan få en bedre og mer spennende estetisk utførelse av prosjektet "Trollskogen" ved å tillate inntil 3 etasjer på deler av prosjektet. Prosjektet vil få en sentral beliggenhet og vil vises godt både i fra land og vann. Å tillate kun 2 etasjer for B1 vil være en begrensende faktor for å få til et godt estetisk prosjekt.

Forslag: "På område B1 tillates leilighetsbygg/terrassehus der inntil 40 % av bygningsmassen kan bygges i 2 etasjer og 60 % kan bygges i inntil 3 etasjer."

Prosentdelen for livsløpsstandard burde vært høyere og hos oss vil den bli 60 %.

Kommentar:

Tre høringsuttalelser (nr. 4, 7 og 14) i fbm. offentlig ettersyn i 2006, synes aktuelle i fht. overnevnte tema. Tidligere nabo ønsket at område B1 ble omgjort til grøntområde. Liv Kjønstad m.fl. ønsker av landskapsmessige hensyn ikke mer enn 2 etasjer "på høyde med bergkammen" (antar dette gjelder B1). Fylkeskommunen har også en landskapsmessig begrunnelse for å tilrå maks 2 etasjer i område B1. Det kan også nevnes at fylkesmannens landbruksavdeling har ønsket at min. antall boenheter (60) fastsettes for B1-B4. Høringsuttalelsen fra prosjektgruppen Trollskogen ble vedlagt offentlig ettersyn i 2007. Vi har ikke mottatt flere innspill til forslaget.

Mottatt snitt (vedlegg 4) gir ingen god illustrasjon, men vi har likevel valgt å la det følge saken. Snitt B viser bebyggelse i område B1 plassert på terrengnivå ca. kote +50, med byggehøyde ca. 10 meter.

Til sammenligning rager eneboligen på gnr. 6/51 til ca. kote +56-57. Som angitt på plankartet rager haugen på gnr. 6/1 til ca. kote +64. Andre høydedrag; Gjemblehaugen (ca. kote +97) og Bergvinhaugen (ca. cote +94) ligger lengre unna.

Område B1 er stort (ca. 7 dekar) og ligger på et av de høyeste platåene øverst i planområdet (barnehagetomten ligger høyere). Bebyggelsen bør utformes i samspill med terrenget. Terrengvariasjoner kan for eksempel benyttes til å oppnå variasjon i maks cotehøyder på bebyggelsen. Flere forhold taler imidlertid for at man bør være forsiktighet med høy bebyggelse her.

Beliggenhet og terreng gjør området lite egnet for terrassehus og det synes ikke naturlig å legge til rette for høyest bebyggelse øverst i planområdet.

Landskapsmessig bør man unngå at ny bebyggelse gir silhuettvirkninger. Det er uklart om bebyggelsen i område B1 vil framstå slik, og om 2 eller 3 etasjer vil utgjøre noen vesentlig forskjell. Dette vil også bero på synsvinkel. Vi antar at bakenforliggende landskapsformer, bebyggelse og vegetasjon (obs. skogsdrift) kan dempe evt. silhuettvirkninger.

Av hensyn til bomiljø på nærliggende eneboligtomter (både planlagte og eksisterende) samt miljøet på lekeplassen FL2 bør man også være forsiktig med høy bebyggelse. Mesteparten av planområdet, inkl. nevnte lekeplass, ligger også i nordhelling.

Området grenser i syd til avsatt LNF-område, og det synes naturlig med noe lavere bebyggelse mot landbruksområder og generelt også i utkanten av et boligområde.

Landbruksmyndighetenes ofte generelle ønske om høy utnytting kan også imøtekommes gjennom høy grad av bebygd areal - ikke nødvendigvis med høy bebyggelse. Høy bebyggelse anses også mer akseptabelt i områder nærmere sentrum.

Vi ser ikke bort ifra at eksisterende veg syd for området kan bli en attraktiv turveg, og høy bebyggelse kan synes noe voldsomt sett fra denne.

Forslag: På bakgrunn av overnevnte finner vi grunn til å tilrå maks 2 etasjer i dette området. Dette er også i hht. det forslaget som ble forelagt PUK ved første gangs behandling. Detaljert endringsforslag går fram av konklusjonen til slutt i saken.

Byggehøyder m.m. – forslag til justeringer

Mesteparten av planområdet ligger i skrått terreng. Det vil utfra byggesaksbehandling (bl.a. for Høgberget) og anbefalinger i veileder for grad av utnytting anses som hensiktsmessig og mer forutsigbart å fastsette at maks byggehøyde (gesims og møne) skal måles i fht. planert terreng foran høyeste fasade eller sokkeletasje. Dette foreslås spesifisert/endret. Byggehøydene er kvalitetssikret/justert med hensyn på dette. Detaljert forslag går fram av konklusjonen til slutt i saken - her følger en kort oversikt:

Eneboligtomtene: Tillatt garasjehøyde foreslås justert fra 4,0 til 5,0 m, som følge av erfaringer med byggesaksbehandling. Det anses også som en fordel at plassering av garasje, i fht. nabogrense, styres av plan- og bygningslovens bestemmelser. Angivelse av antall etasjer synes noe uklar og kan med fordel tas ut.

Konsentrert bebyggelse (B1-B4): I område B1 foreslår vi at antall etasjer endres fra 3 til 2, jfr. vår kommentar til uttalelse nr. 17. Høydene foreslås justert jfr. dette.

For område B1-B4 foreslår vi at det også fastsettes en gesimshøyde for bebyggelse med flatt og ensidig skrått tak. Høydebegrensning for garasjer er ikke angitt, men dette kan det også være hensiktsmessig å ta stilling til i fhm. behandling av bebyggelsesplaner.

Plassering av støttemurer i forhold til veg bør også tas inn i bestemmelsene.

UTTALELSER I FBM. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN I 2007

20 John Asbjørn Andersen, Tore Andersen, Hilde Dahlstrøm Andersen, Kathrine Engen, Liv Kjønstad, Marit Woxholt, Knut Johansen og Liv Oddny Johansen

Ber om utsatt høringsfrist. Aksepterer ikke at høringsuttalelser levert sept. 2006 ikke besvares før sluttbehandling. Dette dreier seg om bl.a. om vei, vann, kloakk, støy og trafikkmengde. Ber om raskt svar.

Kommentar:

Foreløpig svar ble gitt 18.10.07. Det ble gitt utsatt høringsfrist til 28.12.07.

Det ble orientert om saksgang og at praksis er at administrasjonen besvarer mottatte uttalelser i sak som legges fram for sluttbehandling i planutvalget og kommunestyret. Videre ga vi følgende foreløpige svar:

”Forhold vedrørende vann og kloakk samt overflatevann avklares ikke i reguleringsplan-prosessen. Spørsmål omkring vann og avløp rettes til Levanger kommune, enhet for kommunalteknikk. Kommunalteknikk får kopi av uttalelser som berører vann og kloakk.

Områder for trafostasjoner o.l. er vist på plankartet, men ledningstraseer for strøm, telefon o.l. avklares ikke i reguleringsplanprosessen. NTE Nett AS har med brev av 12.10.07 opplyst at strømforsyning til Kjønstadmarka boligfelt etappe 1 er under planlegging.

Krav om at eksisterende bebyggelse uavbrutt skal ha tilfredsstillende infrastruktur forutsettes hensyntatt av tiltakshaver. Rekkefølgebestemmelsen mht. opparbeidelse av V1 vil bli vurdert nærmere på bakgrunn av mottatte uttalelser og det kan være aktuelt å avklare detaljer i fht. anleggsperioden, i en utbyggingsavtale.

Det er ikke foreslått noen ny adkomst til eksisterende bebyggelse på gnr. 7/18. Det vil heller ikke være behov for støyskjerming av denne bebyggelsen i fht. trafikk til/fra felt B3 og B4, da dette dreier seg om et begrenset antall boliger. At grunneier innenfor felt B3 m.m. ikke ønsker å selge grunn til utbygging, grunnet prisforhold, tas til orientering. Dette er likevel ikke til hinder for at eiendommen kan omfattes av reguleringsplanen, som vil kunne hjemle ekspropriasjon (tvangsavståelse av grunn).

Da planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2006 var det antatt en årsdøgntrafikk på 850 kjøretøyer pr. døgn på den mest trafikkerte veglenken. I siste planforslag er det foreslått støyskjermer for tre eksisterende boliger. Dette er vist og teksten på plankartet.

Disposisjonsplanen viser kun ett forslag til disponering av området. Før videre etapper av Kjønsstadmarka kan bygges ut må det utarbeides reguleringsplan, og det vil bli mulighet for medvirkning.”

21 NTE Nett AS

Ingen merknader. Strømforsyning til Kjønsstadmarka boligfelt etappe I er under planlegging.

22 Sametinget

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.

Minner om varslingsplikten etter kulturminnelovens § 8 annet ledd og at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kml § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml §§ 3 og 6.

Kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

23 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Landbruksavdelingen: Viser til uttalelse av 14.09.06 ved 1. gangs høring. Ingen merknader til foreslåtte endringer.

Miljøvern avdelingen: Registrerer at fortau langs V2 er forlenget og at antall fellesareal for lek er økt i tråd med tidligere kommentarer.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen: Ingen merknader.

Kommentar:

Balløkken foreslås tatt ut av planen, jfr. vår vurdering under uttalelse nr. 25.

24 Nord-Trøndelag Fylkeskommune

Er tilfreds med endringene; Større areal til felles leike- og oppholdsareal, deriblant balløkke samt at fortau er videreført fram til snuplassen ved V2.

Balløkka er plassert like ved samleveggen, en plassering med større avstand til veg vil være ønskelig. Trafikksikkerheten må ivaretas i fht. balløkka med sikring av overgang og sikring/ inngjerding mot veg.

Kulturminner:

Viser til tidligere uttalelser, spesielt til brev fra Riksantikvaren av 23.01.07 og eget brev av 30.03.07 vedrørende automatisk fredete kulturminner i planområdet. Konstaterer at bestemmelser vedrørende kulturminnene er tatt inn i plan. Ingen ytterligere kommentar. Minner om at vedtak om omfang av den arkeologiske utgravningen først kan skje etter endelig reguleringsvedtak. Arkeologiske utgravninger lar seg normalt bare gjennomføre i sommerhalvåret, og tiltakshaver må ta hensyn til dette. Ber tiltakshaver varsle fylkeskommunen i god tid før tiltak etter reguleringsplanen ønskes realisert. Riksantikvaren vil deretter fatte vedtak om omfanget av den arkeologiske utgravningen. Dette vedtaket vil kunne påklages i medhold av forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Kommentar:

Balløkken foreslås tatt ut av planen, jfr. vår vurdering under uttalelse nr. 25. Øvrige forhold tas til etterretning.

25 Advokatfirmaet Christensen & Ertsaas ANS pva. Hilde og John A. Andersen *- Stilet til AS Levanger tomteselskap, kommunen har fått kopi.*

1. Saken bakgrunn – gjelder avtale om grunnerverv og at det ikke er kommet til enighet mellom tomteselskapet og grunneier Andersen om hvor stort areal Andersen skal avstå. Det går fram at Andersen skulle tegne inn på kart hvilke arealer som ikke skulle berøres av erverv. Tomteselskapet skulle ta initiativ til dette, og det påstås ikke fulgt opp. Det går fram at tomteselskapet har foreslått at alt utenom 4,5 dekar skulle erverves, dvs. 17 dekar. Dette aksepterer ikke Andersen.

2. Rettslige anførsler – Det anføres bl.a. at kommuneplanens arealdel innebærer en rådighetsinnskrenkning for fremtidige tiltak, og ikke gir tomteselskapet noen rettslig hjemmel til å ta seg til rette på eiendommen. Kommuneplanen legger heller ikke føringer for avtaleforholdet mellom tomteselskapet og Andersen.

Andersen anser at reguleringsplanen må innebære en ekspropriasjon, forutsatt at vilkårene for dette er til stede. Andersen anser at en slik ekspropriasjon vil være et vesentlig mislighold av avtalen, dvs. at man må se bort fra avtalen. Det vil derfor ikke være aktuelt for Andersen å selge noe areal til tomteselskapet, med mindre man kommer til enighet. Dette gjelder også areal (en del av etappe 2) som Andersen tidligere har vært innstilt på å selge.

Det synes særdeles merkelig å legge en balløkke der det er foreslått. Ifølge bilag til avtale om håndgivelse fremgår at løkke/friområde bør legges på gnr. 6, bnr. 1.

Kommentar:

Ball-løkke m.m.

Generelt vil ikke en avtale mellom grunneier og utbygger berøre selve reguleringsplanen. Men det forhold at grunneier ikke ønsker å avstå grunn til gjennomføring av planen, kan tas i betraktning ved behandling av planen. En vedtatt reguleringsplan vil imidlertid være tilstrekkelig hjemmel for ekspropriasjon (tvangsavståelse av grunn).

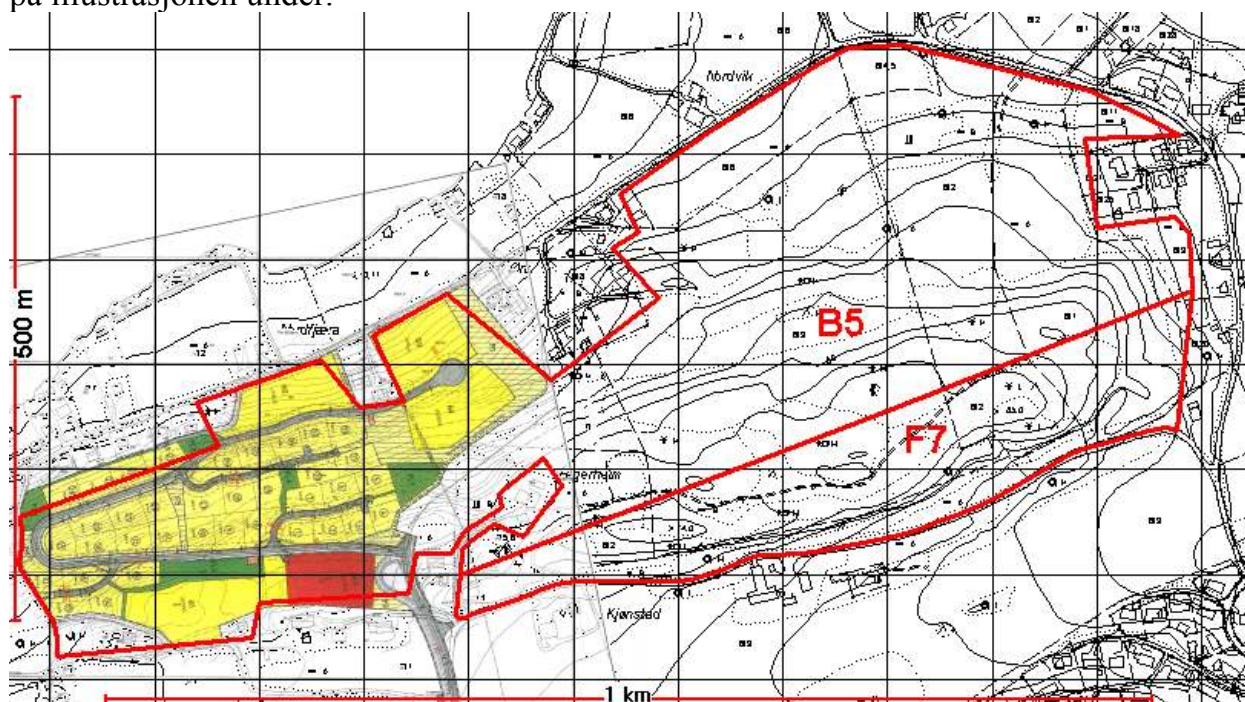
Vi ser i denne omgang ikke behov for noe kart fra Andersen, som viser hva de vil beholde. Det går tydelig fram hva de ikke vil avstå.

Etter det vi kan se går følgende deler av planen inn på Andersens eiendom: Balløkken, enden av vegen V1 (adkomst til evt. framtidig etappe + balløkke) samt en mindre del av friluftsområdet F1.

Overnevnte områder er ikke nødvendige for gjennomføring av resten av planen. En balløkke hadde imidlertid vært ønskelig, jfr. også flere høringsuttalelser (fylkeskommunen, fylkesmannen, barnerepresentanten og noen naboer til planområdet). Vi har imidlertid forståelse for Andersens synspunkter på foreslått plassering. Allmennhetens nytte av en grendelekeplass m/balløkke veier forholdsvis tungt i fht. grunneiers interesser, men vi er forsåvidt enig i at lokaliseringen ikke synes ideell.

Både fylkeskommunen og barnerepresentanten har forutsatt sikringstiltak/gjerde mot veg. Foreslått ballplass ligger også forholdsvis nær eksisterende boligbebyggelse, og det bør tas høyde for at brukerne med tiden kan ha ønske om oppføring av ballbinge. Ballplassen er også foreslått tett inntil eksisterende høyspentlinje.

I gjeldende kommunedelplan er det avsatt et areal for framtidig friområde, se område F7 på illustrasjonen under.



Illustrasjon fra 2006 som viser planområdet i fht. avsatt utbyggingsområde B5 og avsatt friområde F7 i kommunedelplanen.

I kommunedelplanen er det videre forutsatt at F7 er i offentlig eie før videre utbygging av Kjønstadmarka - Gjembleområdet. Tomteselskapet eier store deler av dette, og kan/bør som grunneier/tiltakshaver gjennomføre en del tilrettelegging for friluftsliv/fritidsaktiviteter (vegetasjonsrydding, plassering av benker m.m.), selv om det ennå ikke foreligger reguleringsplan. Det samme gjelder forøvrig den grunn tomteselskapet eier innenfor område B5 (framtidig utbyggingsområde for boliger). Området kan inntil videre benyttes som friluftsområde. Kommunedelplanen sier også følgende: *"I fhm. full utbygging av Kjønstadmarka må allmennhetens interesser langs de sjønære områdene sikres. Det må arbeides videre med dette."* Videre ligger uteområdene ved Nesheim skole og Nettet ungdomsskole i sykkelavstand, hhv. ca. 2,7 km og ca. 1 km unna. Ved ungdomsskolen er det bl.a. mulighet for ballspill.

Vedlagte disposisjonsplan viser tre lekeplasser, hvorav en i område F7 og en relativ stor en mot sjøsiden. Denne arealdisponeringen vil bli vurdert nærmere nå vi mottar forslag til reguleringsplan for behandling.

På bakgrunn av overnevnte forhold anser vi at balløkken bør vurderes lokalisert mer hensiktsmessig i fht. full utbygging av Kjønstadmarka, og at det ikke er nødvendig å regulere denne nå. Vi forutsetter at opparbeidelse av evt. ballplass tas inn i utbyggingsavtalen. Vi foreslår at merknaden fra grunneier søkes imøtekommet.

Forslag:

- Ballplassen tas ut av planen.
- Veggen V1 tas ut på strekningen mellom krysset med V2 og plangrense v/balløkke, da den ikke er nødvendig for utbygging av planområdet.
- Opparbeidelse av ballplass, fortrinnsvis innenfor kommunedelplanens område F7, tas inn i utbyggingsavtale.

26 Hilde og John Asbjørn Andersen (hjemmelshavere av gnr. 7/5)

1. Ball-løkke

Foreslått balløkke, ligger på Andersens eiendom gnr. 7/5, og de vil ikke selge arealet. Dette orienterte de tomteselskapet om allerede i november 2000. De har etter dette, gjentatte ganger, presisert overfor tomteselskapet hva de er villige til å selge av areal. De har en ”avtale - håndgivelse” med bilag, med AS Levanger Tomteselskap, datert 05.02.1999. I bilaget til avtalen punkt 2.0 står det følgende:

”Vedr. Gnr. 7 bnr. 5. John Asbjørn Andersen Situasjonsskart hvor eier tegner inn det areal som ikke skal berøres av erverv.”

Andersen er ennå ikke blitt kontaktet av tomteselskapet for å tegne inn nevnte areal.

Ifølge Andersen skal tomteselskapet med brev av 04.12.06 ha foreslått balløkke på Andersens grunn, og bedt om deres synspunkter på dette. I brev av 13.12.06 skal de helt klart ha gitt uttrykk for at de ikke avstår grunn til balløkke eller tomter på dette området. De ble derfor meget forbauset da de fra kommunen mottok høringsforslag hvor balløkken fortsatt var tegnet inn på deres eiendom. Å foreslå en ball-løkke på denne side av vegen mener de også er hinsides all fornuft, da alle tomtene er tegnet inn på motsatt siden av veien. For øvrig vises det til brev fra Advokatfirmaet Christensen & Ertsaas ANS. Andersen fastholder at de ikke vil selge areal foreslått til balløkke.

2. Gang-/ sykkelveg – gangfelt

Dersom V1 blir tilførselsveg med gang-/sykkelveg, krever vi at vår nye avkjørsel på V1 blir tilknyttet med gangfelt/fortau. I forslaget til reguleringsplan er det ikke tegnet inn gangfelt/fortau i dette krysset mellom ”gammel veg” og V1. Gangfelt/fortau er tegnet inn 30-40 meter fra krysset.

Kommentar:

1. Besvart under uttalelse nr. 25. Foreslås imøtekommet.
2. Forespørselen i punkt 2 synes rimelig, og er foreslått imøtekommet under uttalelse nr. 7, gjennom at fortauet langs V1 forlenges sydover og at det legges inn gangfelt.

27 Monica Sørsæther og Geir Endal (hjemmelshavere av gnr. 6/51)

Pkt. 1: FA1 viser ikke på siste versjon av plankartet, datert 17.04.2007. Dette må oppdateres. (Fra en tidligere versjon av kartet fremgår imidlertid hvor FA1 er lokalisert).

Pkt. 2:

§ 6.2 i reguleringsbestemmelsene sier m.a. at FA1 er felles adkomst også for gnr. 6/51 og gnr. 7/17. Disse to brukene har ca. 400 m lang adkomst på privat vei tilhørende gnr. 6/1, og det vil her være fordelaktig med adkomst som reduserer bruken av privat vei tilhørende gnr. 6/1. Dette kan gjøres ved at gnr 6/51 og gnr. 7/17 får adkomst via fortrinnsvis FA2, evt. V4 el.l., for å knytte disse bedre til ny infrastruktur, tilsvarende det som gjøres gjennom FA3 for gnr. 7/2, gnr 7/2/3 og gnr 7/62.

Det er nedoverbakke der hvor gnr 6/51 og gnr. 7/17 kommer inn på V1 (dvs FA1). Her er det vanlig med is på veien vinterstid, og det er ved nedkjøring inn på V1 ikke mulig å stoppe etter at man har startet å kjøre ned bakken. Denne innkjøringen kan være trafikkfarlig, og risikoen øker betydelig når trafikkgrunnet på V1 øker, dvs. når Kjønstadmarka er utbygd. Utbyggingen av Kjønstadmarka boligfelt må kompensere for denne økte risikoen. Vi ønsker at dette gjøres ved at gnr. 6/51 og gnr. 7/17 får ny adkomst som nevnt ovenfor.

Pkt. 3 – forhold som anses å ligge utenfor reguleringsplanen, men som ønskes diskutert:

Gnr. 6/51 har en egen kloakkpumpe for å transportere kloakk til avløpsnett. Det er ønskelig å fjerne denne private pumpen ved å knytte kloakk fra Gnr. 6/51 til systemet som implementeres i Kjønstadmarka boligfelt, etappe 1, f.eks. tomt nr. 14.

Supplerende uttalelse pkt. 2, pr. 21.02.08

Endal viser til konstruktiv dialog med tiltakshaver ang. adkomst til gnr. 6/51 fra FA2 via område B1. Endal har skissert to alternative løsninger, og foretrekker det alternativet som minimaliserer lengde på privat vei til gnr. 6/51. De håper dette ordner seg, og ber om at § 6.2 andre setning endres til: ”FA2 er felles for AB1, B1 og gnr. 6 bnr. 51”.

Kommentar:

1) Gjennom høringen i 2006 var det foreslått å samle/begrense eksisterende avkjørsler til planlagt veg V1. Dette gjaldt avkjørslene til gårdsbebyggelsen på gnr. 7/1 og til driftsvegen på gnr. 6/1 som benyttes av flere. Avkjørslene var foreslått samlet via en parallell vegstrekning (FA1). På bakgrunn av merknader fra Kjønstad (uttalelse nr. 6) og Toldnes/Granli (uttalelse nr. 10) ble FA1 inkl. opprinnelig planlagt stenging av avkjørsel tatt ut til høringen i 2007. Det ble i stedet foreslått en noe bredere kjørbar offentlig g/s-veg på en kortere strekning. Dette inkl. avkjørselspil er vist på plankartet. I vårt høringsbrev av 18.10.07 var det også orientert om følgende endring av plankartet: ”FA1 er tatt ut og det legges til rette for kjøreadkomst via breddeutvidet g/s-veg.”

Som følge av dette foreslår vi at § 6.2 første setning (om FA1) tas ut.

- Bruk av privat veg utenfor planområdet, som adkomst til bl.a. gnr. 6/51, anses å ligge utenfor de forhold reguleringsplanen skal avklare. Planen tar imidlertid høyde for at adkomst til privat veg fortsatt vil være mulig.

2) Overfor oss har tomteselskapet bl.a. påpekt at avkjørselen er privat og at den nye vegen ikke vil endre fall- og isforhold på den private vegen. Utbygger kan ikke ta noen økonomiske forpliktelser i fbm. den private adkomsten. Det antas foreslåtte løsninger fordrer reguleringsendring, og at det også kan berøre utbygging av felt B1.

Utbygger av felt B1 har vist vilje til å finne en løsning i fbm. utarbeiding av bebyggelsesplan for området. Vi anser imidlertid at gjennomkjøring kan være mindre heldig av hensyn til bomiljø i felt B1 og samtidig vanskeliggjøre mulighetene for å oppnå en god disponering av området. Vi ønsker følgelig ikke å fastsette en slik

begrensning. Dette kan evt. vurderes som en mindre vesentlig endring av planen, i fbm. bebyggelsesplan for felt B1. Det er også mulig å tinglyse rett til adkomst.

Vi har ikke mottatt noen tilsvarende anmodning fra eieren av gnr. 7/17, som også kunne hatt nytte av en slik adkomst. Vi minner samtidig om plan- og bygningslovens kap. IX *Refusjon for utgifter til veg, vann og avløp mv.*

3) Tomteselskapet har gitt følgende svar: *"Det er ingen ting i veien for at kloakkpumpen kan koples ut og tilknyttes vårt anlegg. Det er bare et økonomisk spørsmål."*

Vi antar Endal bør kontakte tomteselskapet for nærmere avklaring.

28 Liv Sofie og Torleif Kjønstad

Fastholder alle krav og forutsetninger fremsatt i høringsuttalelser 4., 7., og 9. sept. 2006.

I siste høringsforslag er et areal i sørvestre hjørne av gnr 7/34 merket med gult, det er foreslått 1,5 meter høy støyskjerm langs vestre side av gnr 7/34 og nåværende veitrase til gnr 7/34 er foreslått opprettholdt med beskjæring. Det vises også til tomteselskapets brev av 6.12.2006 til advokat Kjøren og til advokat Kjørens svar av 12.12.2006 der det blant annet er forutsatt at eierne av gnr 7/34 kan benytte nåværende veitrase til gnr 7/34 (vedlegg). I brev av 13.12.2006 fra tomteselskapet mottatt primo juni 2007 (vedlegg) fremgår at areal merket med gult ikke er tenkt ervervet, men er frisisiktslinje/-sone. *(Vedleggsbrev er ikke oppsummert, da Kjønstad selv omtaler momenter fra brevene).*

Videre fremgår det at tomteselskapet har registrert forutsetningen med hensyn til nåværende veitrase til gnr 7/34, og vil så langt det er teknisk/praktisk mulig forsøke å unngå inngrep.

Nåværende veitrase til gnr 7/34 er den øverste del av den gamle ferdselsveien Kløva, jf omtale i høringsuttalelse av 8.9.2006. Ved ettersyn av 4.8.2006 forelå et annet forslag til adkomst til gnr 7/34 som ble kommentert i høringsuttalelse 4.9.2006. Ved ettersyn av 5.10.2007 foreslås opprettholdelse av nåværende veitrase til gnr 7/34, men med en beskjæring. Det er trangt mellom bergene/plena på gnr 7/34 og V1. På grunnlag av kartet er det ikke mulig å se om det lar seg gjøre å komme frem med bil mellom bergene/plen og kant/støyskjerm med nåværende veitrase med beskjæring. Dersom nåværende veitrase må utvides mot bergene/plen for at vi skal komme frem med bil mellom bergene/plen og kant/støyskjerm, forutsetter vi at kommunen/tiltakshaver dekker alle kostnader innbefattet eventuell sprengingskostnader med utvidelse/omlegging av nåværende veitrase. Vi krever en veibredde på minst 3 meter.

Vi registrerer forslag om 1,5 meter høy støyskjerm langs vestre side av gnr 7/34.

Vi krever også støyskjerm 1,5 meter en bit på nordsiden av gnr 7/34. Videre krever vi etterisolering av bolighus som støyskjermingstiltak.

Konklusjon:

Ber om at følgende reguleringsbestemmelser inntas:

Bestemmelser vedr. støyskjerming og veitrase - eiendommen 7/34:

"Det skal være støyskjerm 1,5 meter langs vestre side på eiendommen gnr 7 bnr 34.

Del skal være støyskjerm 1,5 meter et stykke på nordsiden av eiendommen gnr 7 bnr

34. Bolighus på gnr 7 bnr 34 skal etterisoleres mot støy. Levanger kommune

(herunder Innherred samkommune) og AS Levanger Tomteselskap er solidarisk

ansvarlig for å dekke alle kostnader ved støyskjermer på eiendommen gnr 7 bnr 34 og etterisolering av bolighus på eiendommen gnr 7 bnr 34 mot støy."

"Tidligere ervervede rettigheter vedrørende nåværende veitrase til eiendommen gnr 7

bnr 34, som eierne av gnr 7 bnr 34 nyter godt av, blir ikke berørt/forringet som følge av Levanger kommunes (herunder Innherred samkommune) og AS Levanger Tomteselskaps inntreden. Nåværende veitrase mellom bergene/plen og kant/støyskjerm skal minst ha bredde 3 meter.”

”Levanger kommune (herunder Innherred samkommune) og AS Levanger Tomteselskap er solidarisk ansvarlig for å dekke alle kostnader for å oppnå at nåværende veitrase til eiendommen gnr 7 bnr 34 skal minst ha bredde 3 meter mellom bergene/plen og kant/støyskjerm.”

Det tas forbehold om ytterligere merknader.

Kommentar:

Vi minner om at RG-Prosjekt AS i sin støyvurdering har konkludert med at det ikke er behov for støyskjerming av eksisterende bebyggelse som følge av planlagt utbygging. Tomteselskapet har likevel sørget for å vise støyskjermingstiltak på plankartet, for å imøtekomme merknader fra private. Vi har ikke innvendinger til dette. Som nevnt under uttalelse nr. 6 viser nyere beregninger at støyskjerming av Liv Kjønstads eiendom sannsynligvis må gjennomføres i fbm. evt. videreføring av vegen V1 til videre utbyggingsetapper. I våre kommentarer til uttalelse nr. 25, har vi foreslått å ta både ballplass og deler av vegen V1 ut av planen.

På bakgrunn av overnevnte anser vi at Kjønstads ønske om lengre utstrekning på støyskjermen pluss tiltak på fasade evt. må tas opp med tiltakshaver. Vi kan ikke pålegge dette som følge av planlagt utbygging. Det vil forøvrig være naturlig å ta opp evt. forlengelse av støyskjermen i fbm. regulering av neste utbyggingsetappe med adkomstveg.

Ifølge Miljøverndepartementets veileder kan det ikke gis reguleringsbestemmelser om økonomiske forhold og hvem som skal gjennomføre de planlagte tiltak. Gjennomføring av nødvendige støyskjermingstiltak i fht. eksisterende boliger er likevel tiltakshaver eller vegeiers ansvar. Kjønstads forslag til bestemmelse vedrørende støyskjermens høyde og utstrekning kan synes noe uklar. Begge forhold går fram av plankartet, og dette inkl. rekkefølgebestemmelse vil være tilstrekkelig for gjennomføring.

Siden støyvurderingen ikke viser behov for støyskjermingstiltak i fbm. planlagt utbygging, synes det i utgangspunktet urimelig å pålegge gjennomføring av slike tiltak. Av hensyn til forutsigbarhet for berørte parter finner vi likevel grunn til å kreve gjennomføring av de tiltak tiltakshaver har sørget for å vise på plankartet. Se vårt forslag til rekkefølgebestemmelse under uttalelse nr. 7.

Adkomst: Tas til etterretning. Forutsettes hensyntatt av tiltakshaver. Vi er forøvrig innstilt på at grunneier/Kjønstad på et senere tidspunkt kan få mulighet til å endre avkjøringsforholdet, etter eget ønske. Minner også om punkt 1 c) i konklusjonen.

29 Tore Andersen m.fl. (41 underskrifter)

I brev av 18.10.07 fra Innherred samkommune vises det til at det i planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2006 var antatt en årsdøgntrafikk på 850 kjøretøy pr. døgn på den mest trafikkerte veien. Vi forstår dette som trafikkmengden i fbm. utbyggings-etappe 1. Hvor mange kjøretøy pr. døgn som vil komme på den mest trafikkerte veien med fullt utbygd felt er det ikke sagt noe om. Det er heller ikke sagt noe om hvordan utbyggingsetappe 1 henholdsvis et fullt utbygd felt vil påvirke det totale trafikkbildet på Nesset. Vi krever at dette utredes og tallfestes.

Det er ingen på Nettet som ønsker et trafikkmareritt. Det er allerede veldig mye trafikk over Nettet. Vi krever en gjennomgang av forholdene på Nettet i dag og hvordan de eventuelt vil bli med en eller flere utbygde etapper i boligfeltet.

I disposisjonsplanen er det kun inntegnet en innkjørsel til fullt utbygd boligfelt.

- Krever flere innkjørsler både til etappe 1 og til et fullt utbygd felt
- Krever at hovedveien til feltet revurderes.

Kommentar:

Trafikk: Trafikkprognoser som følge av ennå ikke planlagte utbyggingsetapper vil foreligge i fbm. regulering av disse med tilførselsveg. Se også vår vurdering ved første gangs behandling samt nyere beregning av trafikk/støy gjengitt under uttalelse nr. 3, 6 og 7. Det synes ikke rimelig å kreve at flere innkjørsler til etappe 1 eller en revurdering av hovedvegen til feltet vurderes på nytt. Forslaget er i tråd med kommunedelplanen, hvor det bl.a. ble gjort følgende vurdering: *”Infrastrukturen er relativt godt utbygget på Nettet og har kapasitet til økt utnyttelse. Hovedadkomst til Kjønsdammarka kan etableres via kommunal veg fra Gjemblevegen. På nordre side av området går Nordsivegen som også kan benyttes for en del av området. Noe utbedringer blir påkrevet. Det samme gjelder gang- og sykkelvegenett.”*

Evt. adkomst fra Nordsivegen har utifra en helhetsvurdering blitt vurdert som ikke aktuell i fbm. etappe 1. Disposisjonsplanen har ingen rettsvirkning, og adkomsten til resten av området må vurderes nærmere når det skal utarbeides reguleringsplan for resten av feltet.

30 Marit Woxholt m.fl. (8 underskrifter – de samme som i brev 20)

A. Kommunens roller, informasjon, saksbehandling/praksis

Oppsummert påpeker Woxholt m.fl. følgende:

- At de møter Levanger kommune gjennom forsøksordningen Innherred samkommune, Levanger kommunes heleide tomteselskap (som tiltakshaver), enhetene Plan, byggesak- oppmåling og miljø og kommunalteknikk (begge som myndighet/tjenesteleverandør).
- At tomteselskapet i 2004 fikk en kommunal garanti i fbm. et låneopptak.
- At informasjon om tomteselskapet i Enhetsregisteret, i årsrapport 2005 og på kommunens webside ikke samsvarer mht. med- og varamedlemmer i styret i perioden 9.10.2004 - 3.11.2007.
- Forutsetter at det har vært en offentlig anbudskonkurranse før tomteselskapet i 2004 inngikk avtale med K4 Eiendomsutvikling om utvikling av område AB1 og B1.
- At temaet informasjon gjentatte ganger er tatt opp med aktørene i de kommunale rollene, og at tomteselskapet i svært liten grad har informert skriftlig. Temaet ble også tatt opp med reguleringsmyndigheten i høringsuttalelse av 4.9.2006, brev av 19.10.2006, innsynsbegjæring 01.11.2006 og i e-post av 11.10.2007. De mottok svar i brev av 18.10.2007.
- De finner det svært underlig at de måtte begjære innsyn etter offentlighetsloven før reguleringsmyndigheten ville fortelle at tomteselskapet/tiltakshaver ikke hadde utarbeidet noen disposisjonsplan (omtalt i PUK-vedtak). Minner om at kommunen har informasjon- og veiledningsplikt etter forvaltningsloven og at de er parter i saken.
- Viser til samkommunens brev av 18.10.2007. Woxholt m.fl. kan ikke se at det er begrensninger mht. hvilke spørsmål som kan tas opp i en reguleringsplan.
- At kommunen enda ikke formelt har overtatt hovedkloakkledningen som Kjønsdam kloakklag anla. De har betalt tilknytningsavgift og tilkøpling skjedde før 30.4.1998.

- At kommunen skal ivareta naboens interesser i fht. tiltakshaver i en regulerings- og utbyggingsprosess. De har erfart at kommunen i sine ulike roller har for liten tradisjon når det gjelder å se naboens interesser og å ta hensyn til dem. De krever følgelig inntatt en egen del, *Naboer*, i reguleringsplanen der deres interesser mht. informasjon og det å bli holdt fullstendig skadesløs økonomisk og på andre måter ivaretas gjennom hele regulerings- og utbyggingsprosessen. De har ingen motforestillinger mot at deres interesser i tillegg ivaretas i en utbyggingsavtale med identiske bestemmelser.

B. Konklusjon

1. Fastholder alle krav og forutsetninger fremsatt i høringsuttalelser av 4., 7., og 9. sept. 2006 fra eierne av gnr 7/5, gnr 7/6 og gnr 7/34.

2. Krever at følgende bestemmelser tas inn i en egen del i reguleringsplanen som skal betegnes som *Naboer*. Dette er både bestemmelser som kun gjelder våre eiendommer og det er bestemmelser om informasjon, skadesløshet, dekning av advokatbistand mv. som må gjelde for alle naboer som blir berørt:

Bestemmelser vedr. infrastruktur når det gjelder eiendommene gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6 og gnr 7 bnr 34:

a. Tidligere ervervede rettigheter vedrørende kloakkledning (stikkledning og hovedledning), vannledning, strømkabel, telefonkabel som eierne av gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6 og gnr 7 bnr 34 nyter godt av, blir ikke berørt/forringet som følge av Levanger kommunes (herunder Innherred samkommune) og AS Levanger Tomteselskaps inntreden.

b-e. Levanger kommune (herunder Innherred samkommune) og AS Levanger Tomteselskap er solidarisk ansvarlig for:

- *å dekke alle kostnader i forbindelse med hovedkloakkledning og kloakkstikkledning til eiendommene gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6 og gnr 7 bnr 34, graving og eventuelt andre kostnader for å nå stikkledning til gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6 og gnr 7 bnr 34 under V1, bussplass og andre områder som AS Levanger Tomteselskap har ervervet.*
- *å dekke alle kostnader ved eventuelle endringer i nåværende kloakkløsninger til eiendommene gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6 og gnr 7 bnr 34 fra hus til kommunalt kloakknett.*
- *å dekke alle kostnader i forbindelse med overflatevann fra eiendommene gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6 og gnr 7 bnr 34.*
- *kostnadsfritt å ivareta vannledning, strømkabel og telefonkabel til eiendommene gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6 og gnr 7 bnr 34 helt frem til hus.*

f. Alle forhold rundt kloakk vann, overflatevann, strøm og telefon skal omfattes av ledningsplan/teknisk plan som Levanger kommune (herunder Innherred samkommune) og AS Levanger Tomteselskap skal utarbeide.

g. Levanger kommune (herunder Innherred samkommune) og AS Levanger Tomteselskap er solidarisk ansvarlig for at eierne av gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6 og gnr 7 bnr 34 uavbrutt har tilfredsstillende infrastruktur (vei, veitrase til gnr 7 bnr 34, vann, kloakk, strøm, telefon mv).

Bestemmelser vedr. støyskjerming og vegtrase - eiendommen gnr 7 bnr 34:

h-j. Se Kjønstads forslag til bestemmelser i uttalelse nr. 28, som gjentas.

Andre bestemmelser:

k. Levanger kommune (herunder Innherred samkommune) og AS Levanger Tomteselskap er solidarisk ansvarlig for å dekke alle utgifter til advokatbistand og annen nødvendig ekspertbistand som eierne av gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6, gnr 7 bnr 34, gnr 7 bnr 8 og gnr 7 bnr 18 finner nødvendig å innhente som følge av virksomheten til Levanger kommune (herunder Innherred samkommune), AS Levanger Tomteselskap og/eller deres underleverandører i forbindelse med regulerings- og utbyggingsprosessen i Kjønstadmarka herunder hovedveiforbindelse VI og bussplass mv,

l. Eierne av gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6, gnr 7 bnr 34, gnr 7 bnr 8 og gnr 7 bnr 18 skal holdes fullstendig økonomisk skadesløs. Levanger kommune (herunder Innherred samkommune) og AS Levanger Tomteselskap er solidarisk ansvarlig for å dekke alle utgifter/kostnader som eierne av gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6, gnr 7 bnr 34, gnr 7 bnr 8 og gnr 7 bnr 18 påføres som følge av all virksomhet i regi av Levanger kommune (herunder Innherred samkommune), AS Levanger Tomteselskap og/eller deres underleverandører i forbindelse med regulerings- og utbyggingsprosessen i Kjønstadmarka herunder hovedvegforbindelse VI og bussplass mv.

m. Levanger kommune (herunder Innherred samkommune) og AS Levanger Tomteselskap skal fortløpende, samordnet, skriftlig og i god tid på forhånd informere eierne av gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6, gnr 7 bnr 34, gnr 7 bnr 8 og gnr 7 bnr 18 om Levanger kommunes (herunder Innherred samkommunes) og AS Levanger Tomteselskaps og/eller deres underleverandørers virksomhet og konsekvenser av den for eierne av gnr 7 bnr 5, gnr 7 bnr 6, gnr 7 bnr 34, gnr 7 bnr 8 og gnr 7 bnr 18.

n. De foran nevnte bestemmelser i bokstavene fra og med a) til og med m) tas inn i utbyggingsavtaler med Levanger kommune (herunder Innherred samkommune) og AS Levanger Tomteselskap.

3. Det tas forbehold om ytterligere merknader.

4. Viser til kunngjøring i Levanger Avis den 26.05.2007 om igangsatte forhandlinger mellom kommunen og tomteselskapet om utbyggingsavtale for Kjønstadmarka boligfelt. Begjærer innsyn i de dokumenter som måtte foreligge.

5. Ber om relevant informasjon om hvem styremedlem i tomteselskapet Vigdis Bolli er.

Kommentar:

- A) - Kommunens organisering, forhold i tomteselskapet og hvordan de har gått fram for å inngå avtale med utbyggere, vedkommer ikke selve reguleringsplanen og behandlingen av denne.
- Da det har gått lang tid siden vi mottok de første uttalelsene, har vi forståelse for at det etterhvert kan ha bygd seg opp noe frustrasjon/usikkerhet omkring hvordan merknadene vil bli vurdert. Vi ser at dette har vært uheldig.
 - Ifølge Miljøverndepartementets veileder er det grenser for hva som kan tas inn i reguleringsbestemmelsene. Hvem som skal utføre eller dekke kostnader kan f.eks. ikke fastsettes i en reguleringsplan. Forøvrig inngår ikke planlegging av vann- og kloakknnett i reguleringsplanen. Se vår kommentar til uttalelse nr. 5.

- Som en faktaopplysning informeres det om at kommunen ennå ikke har overtatt en privat kloakkledning. Vi viser til [plan- og bygningslovens § 67](#), som bl.a. omhandler overtakelsesforretning for hovedledning avløp. Dette er et anliggende som vi overlater til kommunalteknikk å svare på.

- Vi foreslår at hensyn til naboer, som skal ivaretas i fbm. utbygging av Kjønstadmarka, tas inn i utbyggingsavtalen.

- B 1) Tidligere krav er kommentert under den enkelte uttalelse.
- B 2) Viser til våre kommentarer til Liv Kjønstad, hvor vi har nevnt forhold det ikke kan gis reguleringsbestemmelser om. Støyskjerming vedkommer behandling av reguleringsplanen, og dette er kommentert under tidligere uttalelser. Fordeling av utgifter mellom utbygger og kommune, til gjennomføring av planen, hører hjemme i utbyggingsavtalen. Hensyn til naboer kan tas inn i utbyggingsavtalen.
- B 3) Vi har ikke mottatt noen ytterligere merknader.
- B 4) Anmodningen er besvart. Forhandlingene var ikke slutført og planavdelingen hadde ikke mottatt noen dokumenter.
- B 5) Se vår kommentar til punkt A).

31 Liv Kjønstad

Se vedlagte brev, vedlegg 10. Kjønstad gjentar at hun forventer at hennes veirett og adkomst til gnr 7 bnr 34 ivaretas, slik at det ikke gjøres inngrep i nåværende tilførselsvei med bredde minst 3 meter mellom berg og fortau/V1 og slik at hun blir holdt fullstendig økonomisk skadesløs.

Kommentar:

Anmodningen er foreslått hensyntatt under uttalelse nr. 7 og 28. Kostnadsbærer avklares ikke i reguleringsplanen, men dette forutsettes hensyntatt av tiltakshaver.

Konklusjon/oppsummering

Planprosess

Tiltakshavers plikter til informasjon og samhandling for private forslag om regulering går fram av plan- og bygningslovens (pbl) § 30 tredje ledd:

For private reguleringsforslag gjelder bestemmelsen i § 27-1 nr. 1 annet ledd tilsvarende. Plikten til kunngjøring og underretning etter § 27-1 nr. 1 annet ledd påhviler den som lar utarbeide reguleringsplanen.

Pbl § 27-1 nr. 1 annet ledd:

Det faste utvalget for plansaker skal, når et område tas opp til regulering, sørge for at det blir kunngjort en melding om dette, som regel i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. I kunngjøringen skal det kort gjøres rede for påtenkte formål med reguleringen og hvilke følger den kan ventes å få for området. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere (herunder leietakere) underrettes ved brev og få en rimelig frist for å uttale seg før det faste utvalget for plansaker eventuelt behandler reguleringsforslaget.

Planleggingsmyndighetens plikter til informasjon og samhandling går fram av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 16-1. Mottatt privat planforslag skal forelegges planutvalget for første gangs behandling, i hht. pbl § 30, jfr. § 27-1 nr. 2. Når fristen for offentlig ettersyn er ute, tar det faste utvalget for plansaker saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. Administrasjonen i Innherred samkommune er ikke beslutningsmyndighet og endelig svar på merknadene vil foreligge etter kommunestyrets behandling. Flere merknader gjelder forøvrige praktiske og økonomiske forhold som ikke avklares i reguleringsplanen. Det ble orientert om dette i fbm. nytt offentlig ettersyn.

Utbyggingsavtale: Det er varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, og denne skal jfr. pbl. § 64c legges ut til offentlig ettersyn. Levanger kommunestyre har behandlet sak om "*Bruk av utbyggingsavtaler i Levanger kommune*", sak 53/06. Kommunestyrevedtaket forutsetter at utbyggingsavtale er inngått før igangsettingstillatelse gis.

Disposisjonsplanen viser et skissemessig forslag til framtidig arealbruk. Endelig arealbruk må avklares gjennom en reguleringsplan, som etter vedtak vil få en rettslig binding. Det vil bli mulighet for medvirkning i planprosessen, i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Balløkke: Det vises til PUKs vedtak ved første gangs behandling, punkt 9. Grunneier vil ikke avstå foreslått areal, og vi mener lokaliseringen bør vurderes i forhold til hele utbyggingsområdet i Kjønstadmarka (område B5 i kommunedelplanen). I kommunedelplanen er det også avsatt et stort friområde (område F7), som tomteselskapet som grunneier kan tilrettelegge for slik bruk. Opparbeidelse forutsettes å være tema i utbyggingsavtalen.

Byggehøyder m.m.: Kvalitetssikret i fht. byggesaksbehandling.

Energibruk: Bebyggelsen bør tilrettelegges for oppvarming med fornybar energi.

Etter en helhetsvurdering tilrås følgende innstilling:

1. Det gjøres følgende endringer på plankartet:
 - a) Balløkken tas ut av planen.
 - b) Vegen V1 tas ut på strekningen mellom krysset med V2 og plangrense v/balløkke.
 - c) Fortauet langs V1 forlenges sydover like forbi kryss med eksisterende veg, og det tegnes inn gangfelt over V1 ved enden av fortauet. Dette forutsettes løst uten å berøre gnr. 7/34 med tilførselsveg i bredde minst 3,0 m.
2. Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene:
 - a) § 2.2, tilføyelse: "*Kjørevegen V1 med tilhørende gangsystem (gang- og sykkelveg og fortau) skal opprustes/bygges i henhold til planen før bygging av boliger og andre anleggsarbeider innenfor planområdet påbegynnes.*"
 - b) § 2.2, tilføyelse: "*Støyskjermingstiltak vist i planen skal gjennomføres i fbm. opprusting av tiliggende trafikkområde.*"
 - c) Begrepet "*som hovedregel*" tas ut av § 2.3 første setning og § 3.1 sjette setning.
 - d) § 2.3 tredje setning (om plassering av garasjer) tas ut.
 - e) § 2.3 fjerde setning endres til: "*Garasjer/carporter kan plasseres med portvegg inntil 5,0 m fra eiendomsgrense mot kommunal veg eller med andre vegger inntil 2,0 m fra eiendomsgrense mot kommunal veg.*"
 - f) § 2.7 (om støy), tilføyelse: "*Dette gjelder også boliger utenfor planområdet, som har fått vist støyskjermingstiltak på plankartet.*"
 - g) Ny § 2.8: "*Eventuelle støttemurer skal plasseres minst 1,0 m fra eiendomsgrense mot kommunal veg.*"
 - h) § 3.1 (eneboliger), femte setning begrenses til: "*Boligene skal oppføres med sokkel.*"
 - i) § 3.1 sjuende setning endres til: "*Maks mønehøyde ved saltak er 8,0 m over planert terreng foran sokkel/høyeste fasade.*"
 - j) § 3.1 andre avsnitt første setning endres til: "*Garasjer eller carporter kan ha maks mønehøyde 5,0 m over planert terreng foran høyeste fasade.*"
 - k) § 3.2 (konsentrert boligbebyggelse) første avsnitt: Fire siste setninger endres til: "*Boligene innenfor område B1, B2 og B3 tillates oppført i inntil 2 etasjer med*

- maks mønehøyde 8,0 m over planert terreng foran høyeste fasade. Bebyggelse i disse områdene tillates også med flatt eller ensidig skrått tak med maks gesimshøyde 7,5 m over planert terreng foran høyeste fasade*
I område B4 tillates flermannsboliger i inntil 3 etasjer alternativt leilighetsbygg/terrassehus i inntil 3 etasjer med parkeringskjeller under. Maks mønehøyde i område B4 er 10,0 m, alternativt 11,0 m med delvis nedgravd p-kjeller. Bebyggelse i dette området tillates også med flatt eller ensidig skrått tak med maks gesimshøyde 0,5 m lavere enn angitte mønehøyder. Møne- og gesimshøydene i område B4 skal måles i fht. planert terreng foran høyeste fasade.
- l) § 3.3 (barnehagen), fjerde setning endres til: *"Tillatt maksimal mønehøyde er 8,0 over planert terreng foran høyeste fasade."*
- m) § 4.1: De tre setningene om bredder på vegen V2 justeres jfr. vedlagte plankart.
- n) § 4.3 tilføyelse etter første setning: *"Fortauet må evt. smalnes inn på en mindre strekning, for å unngå inngrep på eiendommen gnr. 7/34 med tilførselsveg i bredde minst 3,0 m."*
- o) § 6.2: Første setning om FA1 tas ut.
3. Reguleringsplan m/bestemmelser for Kjønstadmarka, datert 13.06.06, sist rev. 17.04.07, med endringer som anført ovenfor, vedtas i hht. plan- og bygningslovens § 27-2 nr.1.
4. Vegnavn: Vi tilrår at det gjøres vedtak jfr. vår kommentar til uttalelse nr. 8 og 19.
5. Bebyggelsen bør tilrettelegges for oppvarming med fornybar energi.
6. Opparbeidelse av ballplass på tomteselskapets grunn, fortrinnsvis i kommunedelplanens område F7, tas inn i utbyggingsavtale.

FØRSTE GANGS BEHANDLING – PUK, sak 43/06

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 28.06.2006

Saksordfører:

Karl Meinert Buchholdt, V

Forslag i møte:

Ingen

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Det foretas følgende endringer av forslag til reguleringsplan for Kjønstadmarka:

Reguleringsbestemmelsene:

1. Det tilføyes rekkefølgebestemmelse for stenging av avkjørsler.
2. Det tilføyes rekkefølgebestemmelse om kabling av høyspentlinje.
3. Følgende presisering i fht. § 2.3 tilføyes:
"Kjørevegene V1 og V2 med tilhørende gangsystemer (gang- og sykkelveg og fortau) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk."
4. For boliger i skrått terreng vurderes lavere gjennomsnittlig mønehøyde enn 9 meter.
5. Foreslåtte byggehøyder (etasjer) innenfor felt B1-B3 samt B4 må også angis i meter.
6. Takform for barnehagebygg tilføyes.
7. § 2.6 om støy rettes opp, da lydnivå innendørs ikke går direkte fram av tabellen det vises til.
8. Foreslått offentlig gangveg fra Nordsivegen må omtales i bestemmelsene.

9. Rekkefølgebestemmelse/vilkår om opparbeidelse av ballplass utenfor planområdet vurderes tilføyd.

Plankartet:

1. Kryssløsningen Gjemblevegen x V1 vurderes på nytt.
2. Planområdet utvides i kryss med Gjemblevegen, slik at areal som kan omdisponeres fra trafikkområde til landbruk/jordbruk foreslås som dette.
3. Foreslått fortau langs V2 forlenges i hele vegens lengde.
4. Påskriften ”stenges” påføres hvor avkjørsler er foreslått stengt.
5. Det bør vurderes regulert en større nærlekeplass i nedre del av planområdet.

Disposisjonsplan for hele felt B5 og F7 i kommunedelplanen vedlegges. Planen skal bl.a. vise gangforbindelser til ballplass og aktuelt framtidig rekreasjonsområde ved sjøen.

Forslag til reguleringsplan m/bestemmelser med overnevnte endringer, legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

Det må framforhandles en utbyggingsavtale for planområdet, til sluttbehandlingen.

Rådmannens forslag til vedtak:

Det foretas følgende endringer av forslag til reguleringsplan for Kjønstadmarka:

Reguleringsbestemmelsene:

1. Det tilføyes rekkefølgebestemmelse for stenging av avkjørsler.
2. Det tilføyes rekkefølgebestemmelse om kabling av høyspentlinje.
3. Følgende presisering i fht. § 2.3 tilføyes:
”Kjørevegene V1 og V2 med tilhørende gangsystemer (gang- og sykkelveg og fortau) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.”
4. For boliger i skrått terreng vurderes lavere gjennomsnittlig mønehøyde enn 9 meter.
5. Foreslåtte byggehøyder (etasjer) innenfor felt B1-B3 samt B4 må også angis i meter.
6. Takform for barnehagebygg tilføyes.
7. § 2.6 om støy rettes opp, da lydnivå innendørs ikke går direkte fram av tabellen det vises til.
8. Foreslått offentlig gangveg fra Nordsivegen må omtales i bestemmelsene.
9. Rekkefølgebestemmelse/vilkår om opparbeidelse av ballplass utenfor planområdet vurderes tilføyd.

Plankartet:

1. Kryssløsningen Gjemblevegen x V1 vurderes på nytt.
2. Planområdet utvides i kryss med Gjemblevegen, slik at areal som kan omdisponeres fra trafikkområde til landbruk/jordbruk foreslås som dette.
3. Foreslått fortau langs V2 forlenges i hele vegens lengde.
4. Påskriften ”stenges” påføres hvor avkjørsler er foreslått stengt.
5. Det bør vurderes regulert en større nærlekeplass i nedre del av planområdet.

Disposisjonsplan for hele felt B5 og F7 i kommunedelplanen vedlegges. Planen skal bl.a. vise gangforbindelser til ballplass og aktuelt framtidig rekreasjonsområde ved sjøen.

Forslag til reguleringsplan m/bestemmelser med overnevnte endringer, legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

Det må framforhandles en utbyggingsavtale for planområdet, til sluttbehandlingen.

Vedlegg:

- 1 Forslag til reguleringsplan datert 13.06.06
- 2 Forslag til reguleringsbestemmelser datert 13.06.06
- 3 Planbeskrivelse datert 13.06.06
- 4 Notat - støyberegninger datert 14.06.06
- 5 Kart : Støyberegning

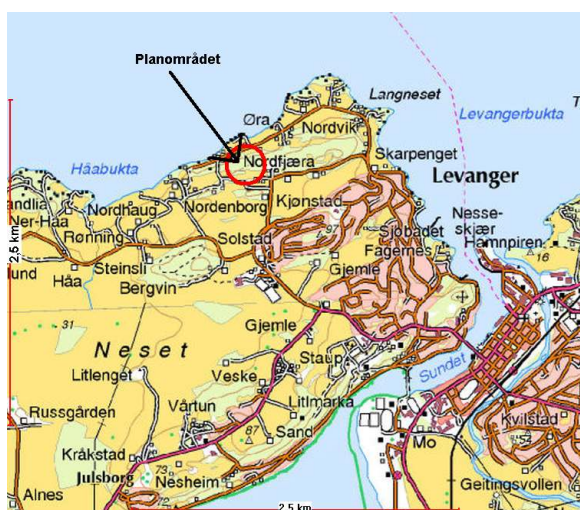
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Lengde- og tverrprofil av kjøreveger.

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for nytt boligfelt i Kjønstadmarka er utarbeidet av Multiconsult AS og RG-prosjekt AS, på vegne av Levanger tomteselskap AS.

Planområdet er på ca. 93 dekar og ligger på nordsida av Levangerneset/Ytter-Neset, se kartutsnittet under.



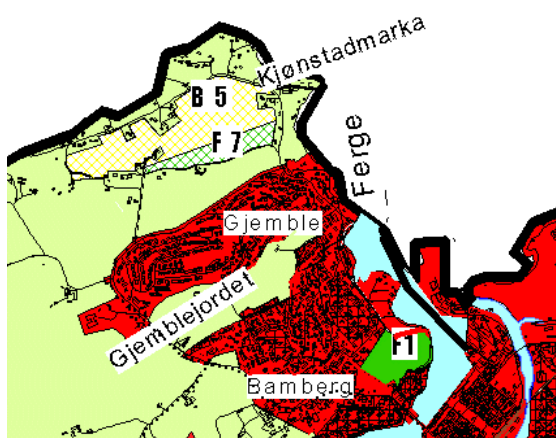
Området foreslås regulert til byggeområder for boliger med tilhørende fellesområder (lekeplasser og avkjørsler), allmenntilgjengelig formål barnehage, offentlige trafikkområder (veger, fortau, gang- og sykkelveger m.m.) samt spesialområdene friluftsområde, frisiktzone og områder for trafo-/telekiosk.

Planen viser 35 eneboligtomter, fire områder for konsentrert boligbebyggelse pluss barnehage. Planlagt boligområde har høydeforskjeller på ca. 45 meter.

Forholdet til kommunedelplan for Levanger sentrum, vedtatt 27.09.00

Området omfatter vestlig del av avsatt framtidig boligområde felt B5 i kommunedelplan for Levanger sentrum, se kartutsnittet under. I tilknytning til dette er det avsatt et framtidig friområde felt F7. Området nord for felt B5, mellom Nordsivegen og sjøen, er

beholdt som landbruks- natur- og friluftsområde (LNF- område), men med følgende vurdering: *”Dette området vurderes som særlig viktig i forhold til friluftinteressene. I forbindelse med full utbygging av Kjønstadmarka må allmenhetens interesser langs de sjønære områdene sikres. Det må arbeides videre med dette.”*



”Det planlagte friområdet, F7, i tilknytning til Kjønstadmarka vil også fungere som tur- og rekreasjonsområde for blant annet bebyggelsen på Gjermle og Bamberg. Ut fra en

helhetsvurdering betraktes dette som en viktig kvalitet for boligfeltene i området og det er en forutsetning at friområde F7 er i offentlig eie før videre utbygging finner sted i Kjønstadmarka – Gjermleområdet.”

Opprusting av kommunale veger i fbm. opparbeiding av nye byggeområder er også omtalt i kommunedelplanen.

Planprosess

Varsel om planoppstart ble kunngjort i 2004. Det vises til vedlagte planbeskrivelse, for utfyllende informasjon om uttalelser m.m. Området skal være undersøkt med hensyn til automatisk fredete kulturminner.

Det er gått en stund siden planarbeidet ble varslet, og hjemmelshavere av gnr. 7/5 og gnr. 7/20 har skriftlig etterlyst informasjon fra tomteselskapet. Kommunen er som kopimottaker av brev til tomteselskapet orientert om at hjemmelshaver av gnr. 7/20 med brev av 12.06.06 har ytret ønske om at tomtene 23-26 opprettholdes som et grøntområde/buffersone mellom gammel og ny bebyggelse (enten som friområde eller som tilleggsareal for bebygde eiendommer), evt. at tomtene 23-26 gis adkomst fra V2 slik at V5 kan opprettholdes som grøntområde. Merknader fra hjemmelshaver av gnr. 7/5 gjaldt framtidig bruk av eiendommen, som er holdt utenfor planområdet. Merknadene vil bli vurdert etter høringsperioden.

Vurdering:

Kommunedelplanens krav til helhetlig planvurdering

Bestemmelser til kommunedelplanen stiller krav til helhetlig planvurdering av hvert område. Planforslaget omfatter ca. 1/3-del av kommunedelplanens felt B5. Planavgrensningen kan forsvares med henvisning til plan- og bygningslovens § 23 om at reguleringsplaner ikke skal gis større omfang enn at de kan gjennomføres innen rimelig tid. Men av hensyn til planlegging av vegsystem og for å se området i sammenheng med avsatt friområde (hvor ballplass forventes) og adkomst til sjønære områder hadde det vært ønskelig å se et større område i sammenheng. Disposisjonsplan for hele felt B5 og F7 i kommunedelplanen bør vedlegges. Planen skal bl.a. vise gangforbindelser til ballplass og aktuelt framtidig rekreasjonsområde ved sjøen.

Bebyggelsen

I kommunedelplanen er det forutsatt høy utnyttelse.

Byggeområdene er foreslått benyttet på følgende måte:

Område	Areal i dekar	Utnyttingsgrad	Max mønehøyde
35 stk. eneboligtomter		BYA _{max} 30 %	9 m (bolig) 4 m (garasje)
Felt B1-B4	7 - 4,7 - 5,1 - 4,9	BYA _{min} 25 % - BYA _{max} 40 %	Takform og høyde i meter er ikke oppgitt
Barnehage	4,2	BYA _{max} 30 %	9 m Takform er ikke oppgitt

Det vises til bestemmelsene for utfyllende informasjon om type bebyggelse, antall etasjer samt parkering. Bestemmelsene for felt B4 er forholdsvis romslige mht. type bebyggelse og spenn i utnyttingsgrad. Takform og byggehøyder i meter bør angis for alle områder. For boligene bør det vurderes nærmere om gjennomsnittlig mønehøyde på 9 m er nødvendig i de bratteste områdene. Dette også med tanke på sol-/skyggeforhold.

Allmennyttig formål - barnehage

Foreslått barnehagetomt er på nesten 4,4 dekar og er tiltenkt en 3-avdelings barnehage. Foreslått utnyttingsgrad synes forholdsvis romslig i fht. 3 avdelinger. Det er foreslått krav om minst 10 parkeringsplasser pr. avdeling. Takform bør fastsettes i bestemmelsene, selv om det er antydning mønehøyde. Planforslaget er forelagt kommunens barnerepresentant, som foreløpig ikke har hatt merknader.

Uteoppholdsarealer (felles lekeplasser, friluftsområder)Utdrag fra § 69 nr. 3. i lokale forskrifter til plan- og bygningsloven for Levanger kommune*1. Bestemmelser for lekeplasser mv. for barn*

I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig 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.

Vi har fått opplyst følgende arealstørrelser:

FL1 - 1.400 m² FL2 - 2.270 m² FL3 - 1.030 m² FL4 - 460 m²

Det vises til § 2.5 i forslag til bestemmelser, hvor det går fram at minst 50 % av uteoppholdsarealet for felter med konsentrert bebyggelse skal dekkes opp innenfor eget område (dvs. vises i bebyggelsesplan). Samlet areal er tilstrekkelig, men vi har noen kommentarer. I planbeskrivelsen er FL1-FL4 omtalt som nærlekeplasser. To av disse er vel små, men ifølge Byggforskerien kan slike deles opp i mindre områder på min. 500 m². FL1s noe knappe areal i fht. overnevnte bestemmelse oppveies av beliggenhet i tilknytning til et større sammenhengende friluftsområde. FL3 er delt i to av felles avkjørsel FA3 og arealet nord for denne anses lite egnet som lekeareal.

Ifølge Husbankens veileder "Gode boligområder" bør arealer brattere enn 1:3 ikke regnes med som leke- og oppholdsareal. Området er svært bratt og eksisterende terreng innenfor FL4, del av FL2, muligens også del av FL3 (som for øvrig omfatter fyllingsfot til V2 og FA3) synes å være i grenseland mht. nevnte stigningsforhold. Dette er imidlertid utfordringer som kan løses med noe terrengbearbeiding og bruk av murer og lignende. De flateste partiene ligger øverst i planområdet og innenfor områder med begrenset tilgjengelighet (barnehagens uteareal samt påkrevd lekeplass innenfor felt B1).

Bratt terreng vanskeliggjør muligheter for egnede snarveger gjennom planområdet. Vi har følgelig valgt å be om fortau langs hele V2. Dvs. at noen boliger vil få mer enn 250 m til de største nærlekeplassene med flatere partier. Nærlekeplassene må også fungere som småbarnslekeplasser. For felt B1-B4 vil småbarnslekeplasser kunne dekkes innenfor det enkelte felt. Det er positivt med noen mindre lekeplasser også, som FL3 og FL4, men det burde vært en større nærlekeplass i nedre del av planområdet.

Ifølge planbeskrivelsen vil ballplass bli opparbeidet i fbm. neste etappe av Kjønstadmarka. Da planen legger til rette for nesten 100 boliger pluss barnehage samt at deler av lekeplassene i området synes forholdsvis bratte, hadde vi helst sett at ballplass ble opparbeidet i fbm. første etappe. Ideelt sett burde en grendelekeplass på ca. 5 dekar med balløkke ligge maks 500 meter fra boligene. Tiltent areal for ballplass ligger innenfor tomteselskapets eiendom, men utenfor planområdet. Evt. vilkår om opparbeidelse av denne ballplassen, i fbm. gjennomføring av planen, vurderes nærmere.

Adkomst, trafikksikkerhet, stenging av avkjørsler

Hovedadkomst V1 til det nye boligområdet planlegges fra Gjemblevegen, via foreslått opprusting av eksisterende kommunal veg øst for gårdsbebyggelsen på gnr. 7/1. Det foreslås parallell gang- og sykkelveg langs denne fram til foreslått busslomme, ved avkjøringen til det nye boligområdet. Gangforbindelsen videre langs V1 er foreslått som

fortau på motsatt side av vegen. Planen forutsetter justering av flere private avkjørsler og kryssløsninger.

Symbolet for stenging av avkjørsel er vist tre steder mot gnr. 7/1. Teksten ”stenges” påskrives plankartet, for å øke lesbarheten. Rekkefølgebestemmelse for stenging tilføyes.

Kryssløsningen mellom V1 og Gjemblevegen er foreslått utbedret/forskjøvet, men kommer vel nær påfølgende T-kryss. Det er lagt opp til at deler av eksisterende veggrunn kan benyttes til gang- og sykkelveg. Det er imidlertid noe uheldig at eksisterende påle for høyspent havner mellom gang- og sykkelvegen og kjørevegen. Løsningen bør vurderes nærmere. Planområdet bør også utvides i kryssområdet ved Gjemblevegen, for å omregulere tidligere regulert vegføring til landbruk/jordbruk.

Adkomstvegen V2 er foreslått som en blindveg, med møteplasser og snuplass i enden. Ifølge vegnormalene bør boligveger med mer enn 30 boliger anlegges med fortau. Det er foreslått et 2 m bredt fortau fra busslommen, langs barnehagen og bort til friluftsområdet F3. Det viser seg imidlertid at antatte snarveger i grøntkorridorer på tvers av planområdet blir så bratte at de anses uegnet for de fleste grupper av befolkningen. Trafikksikkerhetsmessig bør følgelig fortauet langs V2 forlenges til enden av vegen. Bredder på skulder og grøft bør revurderes med tanke på snøopplag. Med tanke på trafiksikkerhet i fht. anleggstrafikk bør det tilføyes bestemmelsene at gang- og sykkelvegen langs V1 og fortauet langs V2 skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

Foreslått offentlig gangveg i 5 meters bredde mellom Nordsivegen og felles avkjørsel FA3 bør omtales i bestemmelsene. Denne gangvegen er foreslått innenfor eiendommen gnr. 7/2 som er avsatt som LNF-område i overordnede planer.

De fleste veger innenfor planområdet er foreslått som offentlige veger, med ulik standard. Det er lagt til rette for at eksisterende tomter på nedsiden av V5 kan tilknyttes denne, selv om dette ikke er vist med pil på plankartet.

Planforslaget er forelagt enhet for veg og parkering, som foreløpig ikke har hatt merknader. Terrenget er svært bratt og vi har senere mottatt vegprofiler som viser at deler av vegsystemet får svært anstrengte stigningsforhold. Enkelte steder over 10 % stigning. Vi forutsetter at Statens vegvesens normal for veg- og gateutforming følges.

Forslag til vegnavn ønskes forelagt til sluttbehandlingen.

Universell utforming

Det vises til § 3.2 i bestemmelsene, samt vurdering av mulighet for snarveger.

Støy

Det vises til vedlagte støyberegning (basert på 30 km/t også for V1), hvor det er konkludert med at det ikke er behov for avbøtende tiltak for eksisterende boliger etter utbygging av etappe 1. Samt at det må gjennomføres nye beregninger i forbindelse med planlegging av senere etapper.

For planlagt bebyggelse langs V2 er grense for gul sone funnet å være 13 m fram til avkjørsel ved B1 / barnehage (ca. pr.130) og 6 m eller mindre for resten av vegen.

Ifølge Miljøverndepartementets veileder T-1442 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, bør nye reguleringsplaner vise støysonekart som er tilgjengelige

innenfor planområdet på egnet måte. Den 13 m brede byggegrensen langs deler av V2 er visstnok satt med bakgrunn i støyvurderingen. § 2.6 om støy rettes opp, da lydnivå innendørs ikke går direkte fram av tabellen det vises til.

Vi hadde helst sett at støyvurderingen tok hensyn til videre etapper også, da det skal utarbeides prognoser 10-20 år fram i tid. Vi har imidlertid forståelse for at dette ikke er utført, da det er usikkerhet knyttet til tidspunkt for videre etapper samt adkomst. Mulig adkomst til senere etapper er antydning/illustrert med stiplede senterlinje i forlengelsen av V1, men ifølge kommunedelplanen kan det også vurderes adkomst fra Nordsivegen for deler av området.

Landbruksinteresser samt forholdet til 100-metersbeltet langs sjø

Ifølge plan- og bygningslovens § 17-2 er det forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen. Bestemmelsen gjelder imidlertid ikke for område som i arealdelen av kommuneplanen er lagt ut til byggeområde. Deler av foreslått utbygging ligger noe nærmere, da det foreslås ny bebyggelse med naturlig avgrensning i Nordsivegen. Dette anses avklart på kommunedelplannivå. Det samme gjelder jordvern- og landbruksfaglige vurderinger.

Når det gjelder strandsonen bør et areal mellom Nordsivegen og sjøen, avsatt som landbruksområde i kommuneplanens arealdel, vurderes sikret som allment tilgjengelig rekreasjonsområde jfr. intensjoner i kommuneplanen.

Samfunnssikkerhet og beredskapsmessige hensyn

Høyspentlinjen som krysser adkomsten til boligfeltet er vist som fareområde. Eksisterende høyspentlinje gjennom boligområdet forutsettes lagt i kabel, og området langs denne høyspentlinjen er følgelig ikke foreslått regulert som fareområde. Det bør tilføyes en rekkefølgebestemmelse for kabling av denne. Vi foreslår følgende: "Eksisterende høyspentlinje gjennom boligområdet skal kables/legges i jord før det gis igansettingstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet." Rekkefølgen kan alternativt vurderes satt i fht. direkte berørte områder som felt B3-B4, muligens adkomstvegen til disse samt lekeplassen FL1. Dette vil bli vurdert etter høringsperioden.

Fylkesmannens "sjekklister ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen" er gjennomgått.

Utbyggingsavtale

Det må framforhandles en utbyggingsavtale, som forutsettes behandlet samtidig med sluttbehandling av planen. Avtalen må bl.a. omhandle teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, kabling av høyspent, bruk av evt. overskuddsmasser m.m.). Evt. også vilkår om opparbeidelse av balløkke utenfor planområdet, i fbm. utbyggingen.

Konklusjon

Det foretas følgende endringer av forslag til reguleringsplan for Kjønstadmarka:

Reguleringsbestemmelsene:

- Det tilføyes rekkefølgebestemmelse for stenging av avkjørsler.
- Det tilføyes rekkefølgebestemmelse om kabling av høyspentlinje.
- Følgende presisering i fht. § 2.3 tilføyes:
- *"Kjørevegene V1 og V2 med tilhørende gangsystemer (gang- og sykkelveg og fortau) skal være opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk."*

- For boliger i skrått terreng vurderes lavere gjennomsnittlig mønehøyde enn 9 meter.
- Foreslåtte byggehøyder (etasjer) innenfor felt B1-B3 samt B4 må også angis i meter.
- Takform for barnehagebygg tilføyes.
- § 2.6 om støy rettes opp, da lydnivå innendørs ikke går direkte fram av tabellen det vises til.
- Foreslått offentlig gangveg fra Nordsivegen må omtales i bestemmelsene.
- Rekkefølgebestemmelse/vilkår om opparbeidelse av ballplass utenfor planområdet vurderes tilføyd.

Plankartet:

- Kryssløsningen Gjemblevegen x V1 vurderes på nytt.
- Planområdet utvides i kryss med Gjemblevegen, slik at areal som kan omdisponeres fra trafikkområde til landbruk/jordbruk foreslås som dette.
- Foreslått fortau langs V2 forlenges i hele vegens lengde.
- Påskriften ”stenges” påføres hvor avkjørsler er foreslått stengt.
- Det bør vurderes regulert en større nærlekeplass i nedre del av planområdet.

Disposisjonsplan for hele felt B5 og F7 i kommunedelplanen vedlegges. Planen skal bl.a. vise gangforbindelser til ballplass og aktuelt framtidig rekreasjonsområde ved sjøen.

Forslag til reguleringsplan m/bestemmelser med overnevnte endringer, legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

Det må framforhandles en utbyggingsavtale for planområdet, til sluttbehandlingen.



Levanger kommune
Sakspapir

REGULERINGSPLAN LO VESTRE - "LOBAKK-HAGEN" - 1719/232/9

Saksbehandler: Bernt Arne Helberg	Arkivref: 2007/9706 - /1719/232/9
E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048219	

Saksordfører: Gerd Haugberg (H)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	12.12.2007	120/07
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	02.04.2008	24/08
Levanger kommunestyre	16.04.2008	25/08

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 02.04.2008

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

Det gjøres følgende endringer i bestemmelser datert 12.09.07:

- Pkt. 3.2 1. setning endres til: *BRA = 100m² for hytte/fritidshus inkludert BRA = 10 m² for uthus/anneks.*

Det gjøres følgende endringer på plankart datert 12.09.07:

- Tomtene skal avgrensnes av markslagsgrensen mot dyrka jord.
- Det presiseres i tegnforklaringa at omriss av planlagt bebyggelse er veiledende.
- Parkeringsplass P1 tegnes med 12 meter bredde, og resten av arealet ut mot vegen avsettes til landbruk.
- Vei nr. 1 tegnes med kurver i "svingene".
- Det tegnes inn sikktrekanter ved avkjørsler.

Deretter vedtas Reguleringsplan Lo vestre - "Lobakk-hagen" - 1719/232/9

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer i bestemmelser datert 12.09.07:

- Pkt. 3.2 1. setning endres til: *BRA = 100m² for hytte/fritidshus inkludert BRA = 10 m² for uthus/anneks.*

Det gjøres følgende endringer på plankart datert 12.09.07:

- Tomtene skal avgrensnes av markslagsgrensen mot dyrka jord.
- Det presiseres i tegnforklaringa at omriss av planlagt bebyggelse er veiledende.
- Parkeringsplass P1 tegnes med 12 meter bredde, og resten av arealet ut mot vegen avsettes til landbruk.
- Vei nr. 1 tegnes med kurver i "svingene".
- Det tegnes inn sikktrekanter ved avkjørsler.

Deretter vedtas Reguleringsplan Lo vestre - "Lobakk-hagen" - 1719/232/9

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

05 uttalelser

Saksopplysninger:

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn, i tråd med planutvalgets vedtak 12.12.07. [Se vedlagte kopi av sakspapir fra 1. gangs behandling.](#) Følgende uttalelser er kommet inn:

Nr	Fra	Dato
01	Telenor	20.12.07
02	Sametinget	07.01.08
03	NTE Nett AS	10.01.08
04	Håkon Busklein og Magnhild Fiskvik	31.01.08
05	Fylkesmannen i NT	04.02.08
06	NT Fylkeskommune	04.02.08
07	Statens vegvesen	04.02.08

Vurdering:

Uttalelse nr.01: Telenor; ingen merknader, men regner med å bli varslet i rimelig tid før anleggsarbeider igangsettes. Varsling skjer via Servicesenter for nettutbygging. Gravearbeider må også varsles Geomatikk for påvisning på vanlig måte.

Uttalelse nr. 02: Sametinget; ingen merknader. Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående jf. kulturminneloven.

Uttalelse nr. 03: NTE Nett AS; ingen merknader.

Uttalelse nr. 04: Magnhild Fiskvik og Håkon Busklein; Etter vår mening tilhører Sagtunveien Sagtun 232/7. Vi ber om en skriftlig dokumentasjon fra tiltakshaver hvis noe annet skulle være tilfelle.

Kommentar:

I følge eiendomskartverket ligger veien på 232/9 Lo vestre, men 232/7 Sagtun har i lang tid hatt adkomst via vegen. Vi mener at uklarheter om bruken av den aktuelle vegstrekning må eventuelt styres av en privatrettslig avtale mellom 232/9 og 232/7. Reguleringsplanen kan vedtas uavhengig av en slik avtale, men tiltakshaver er avhengig av rett til adkomst før planen kan realiseres.

Uttalelse nr. 05: Fylkesmannen i NT;

Landbruksavdelingen: Landbruksdirektøren er kritisk til at noen av de regulerte tomtene strekker seg ut på dyrka jord, selv om det dyrkede arealet som berøres er smalt og arronderingsmessig sett lite optimalt. Landbruksdirektøren hevder også at en sentral del av kvaliteten ved slike sjønære områder er det småskala jordbrukslandskapet som fortsatt holdes i hevd.

Landbruksdirektøren varsler derfor innsigelse til at tomtene får strekke seg ut på dyrka areal. Under forutsetning av at tomtene avgrenses av markslagsgrensen mot dyrka jord, vil landbruksdirektøren frafalle innsigelsen.

Kommentar:

Under forutsetning av at plasseringen av hytte nr. 8 og 9 justeres noe, kan hyttetomtene avgrenses mot dyrkajord uten store endringer i planforslaget. Se skisse tatt inn i saksframlegg til 1.gangs behandling, som viser utstrekning av dyrkajord.

Landbruksdirektørens innsigelse tas til følge.

Forslag: Tomtene skal avgrenses av markslagsgrensen mot dyrka jord.

Miljøvernavdelingen: ingen merknader til planforslaget.

Miljøvernavdelingen har imidlertid registrert en økning i etterspørselen etter havneanlegg for fritidsbåter i Åsenfjorden, og har nylig anmodet kommunen om å se nærmere på aktuelle plasser for lokalisering av større fellesanlegg for båter i området. Denne planen forsterker bare behovet for en slik helhetlig avklaring.

Kommentar: Eventuelle lokaliseringer av større fellesanlegg for småbåter i Åsenfjorden vurderes i den pågående prosessen med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen: Det fremgår ikke av kart eller bestemmelser om omriss av planlagte bygninger er ment å være rettslig bindende. Dette må avklares.

Når det gjelder grad av utnytting, skal dette fastsettes i samsvar med teknisk forskrift § 3-2. Forslaget til bestemmelser pkt. 3.2 må omarbeides i samsvar med dette.

Kommentar: Det er ønskelig at omriss av bebyggelse planlagt bebyggelse er veiledende, og at eksakt utforming og plassering avklares i byggesaken.

Bestemmelser angående grad av utnytting foreslås omarbeidet i henhold til uttalelse.

Forslag:

- **Det presiseres i tegnforklaringa at omriss av planlagt bebyggelse er veiledende.**
- **Pkt. 3.2 1. setning endres til: *BRA = 100m² for hytte/fritidshus inkludert BRA = 10 m² for uthus/anneks.***

Uttalelse nr. 06: NT Fylkeskommune; Området med hovedtyngden av hyttene er forholdsvis bratt og det bør legges særlig vekt på landskapsmessig innpassing, dette både mht plassering og bygningsmessig utforming av hyttene. Utover dette ingen merknader.

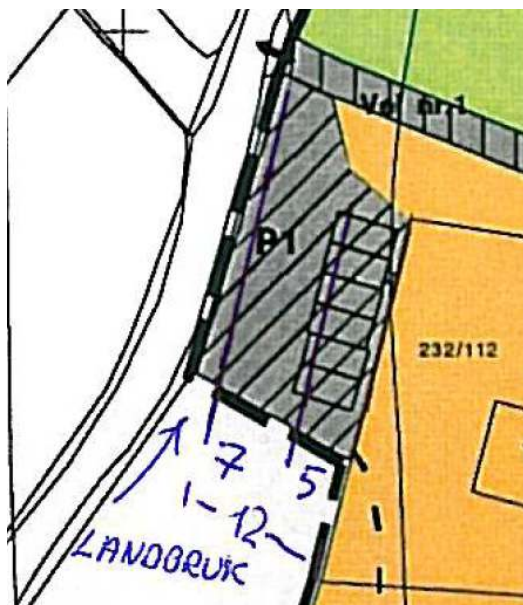
Kulturminner: ingen merknader, men minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 dersom noen treffer på kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene.

Uttalelse nr. 07: Statens vegvesen; Kryssutforming for avkjørsel til det regulerte området er ikke tegnet med sikttrekanter. Vegbredde og kurvatur på denne atkomstvegen kunne vært bedre framstilt. Likeledes burde det komme fram på tegningen om området P1 skal være atskilt fra "Sagtunvegen" med en tydelig avkjørsel til parkeringsområdet, eller om området skal framstå som en breddeutvidelse. Utover dette ingen merknad.

Kommentar:

Vegvesenets anbefalinger tas til følge:

- Vi ser det ønskelig med en tydelig avkjørsel fra Sagtunvegen. Det foreslås derfor at parkeringsplass P1 tegnes med bredde på totalt 12 meter. Se skisse. Dette gir plass for nødvendig manøvreringsareal på 7 meter, og plass til ei smal stripe landbruksareal mot veien.
- Det er ikke mulig å bygge adkomstvegen slik den er tegnet på plankartet, og det foreslås derfor at den tegnes med kurver.
- Det foreslås også at det tegnes inn sikttrekanter ved avkjørsler.

**Forslag:**

- **Parkeringsplass P1 tegnes med 12 meter bredde, og resten av arealet ut mot veien avsettes til landbruk.**
- **Vei nr. 1 tegnes med kurver i "svingene".**
- **Det tegnes inn sikttrekanter ved avkjørsler.**

1. gangs behandling:**Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til reguleringsplan for Lo vestre – "Lobakk-hagen" med plankart og bestemmelser datert 12.09.07, legges ut til offentlig ettersyn i medhold av PBL § 27-1,2.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 12.12.2007**Forslag i møte:**

Ingen.

Saksordfører:

Gerd Haugberg, H

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til reguleringsplan for Lo vestre – "Lobakk-hagen" med plankart og bestemmelser datert 12.09.07, legges ut til offentlig ettersyn i medhold av PBL § 27-1,2.

Vedlegg: (ikke vedlagt 2. gangs behandling.)

- 1 Plankart, datert 12.09.07
- 2 Bestemmelser, datert 12.09.07
- 3 Planbeskrivelse, datert 12.09.07

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

04 Referat fra befaring 19.10.06

Saksopplysninger:

Hellebust og Meland AS har fremmet forslag til reguleringsplan for ”Lobakk – hagen” på vegne av grunneier Dagny Hovdal v/Unni Hovdal. Planforslaget er datert 12.09.07. Den aktuelle parsellen ligger på eiendommen Lo vestre 1719/232/9 i Åsenfjord.



Oversiktskart – planområdet markert m/blå prikk

Formålet med planen er å legge til rette for 9 fritidsboliger med tilhørende adkomstveg og parkering. Se tiltakshaver sin beskrivelse av planen, for mer utfyllende opplysninger om tiltaket. (vedlegg 03)

Medvirkning: Den 19.10.06 arrangerte tiltakshaver en befaring hvor Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Innherred samkommune v/planmyndigheten deltok.

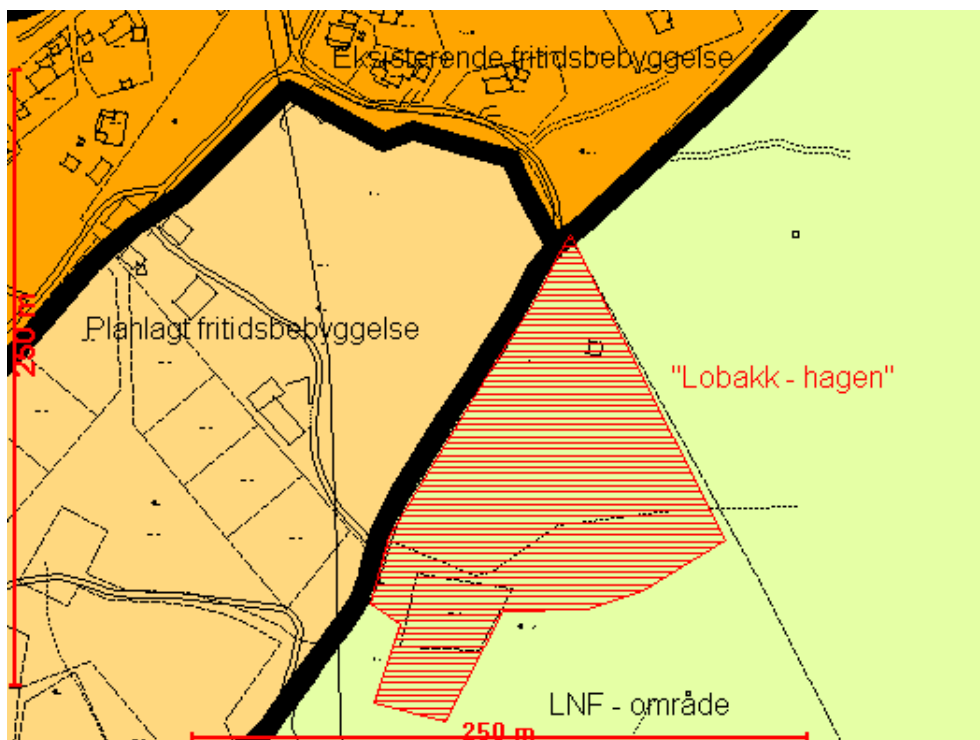
Samkommunen anbefalte på befaringen at planområdet ble utvidet til å omfatte tilliggende landbruksområde, understreket betydningen av å opprettholde veg/sti som adkomst til framtidig bebyggelse og eiendommens utmarksområde. Fylkesmannen hadde ingen merknader, men understreket viktigheten av at framtidig bebyggelse ikke får silhuettvirkning. Fylkeskommunen hadde ingen merknader, men tok forbehold om arkeologiske undersøkelser.

Annonsering om igangsetting av planarbeidet ble gjort i Trønderavisa og Levangeravisa like etter 07.09.07.

Planforslaget ble sendt til barnerepresentanten og på en intern runde til fagområdene helse, oppvekst, landbruk, teknisk og kultur i kommunen. Det har ikke kommet merknader.

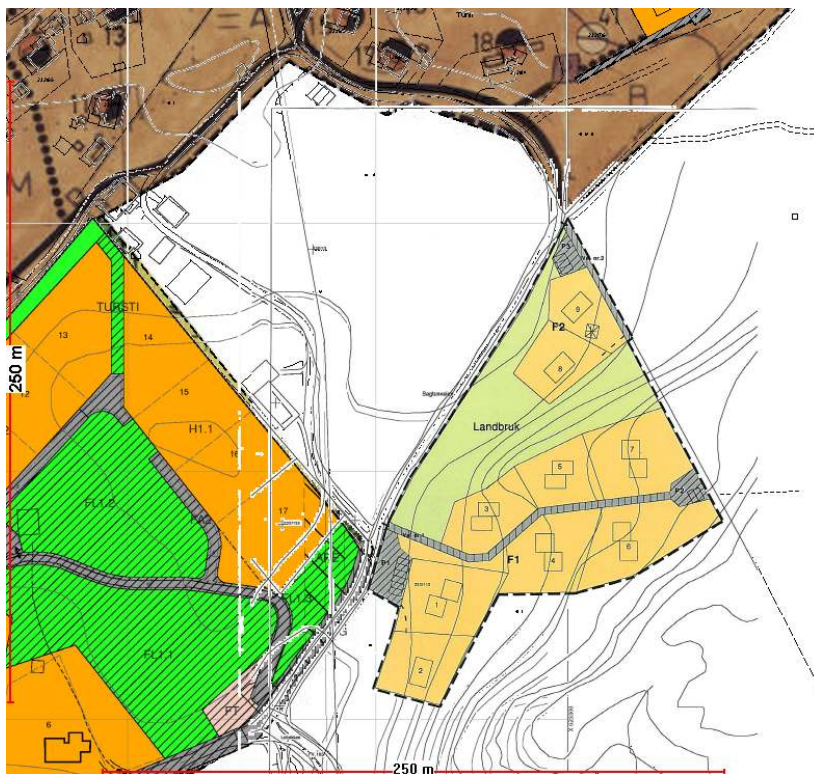
Planstatus:

Planområdet ligger innenfor område avsatt til LNF- område i kommuneplanens arealdel, like inntil områder avsatt til planlagt- og eksisterende fritidsbebyggelse. Se skisse under.



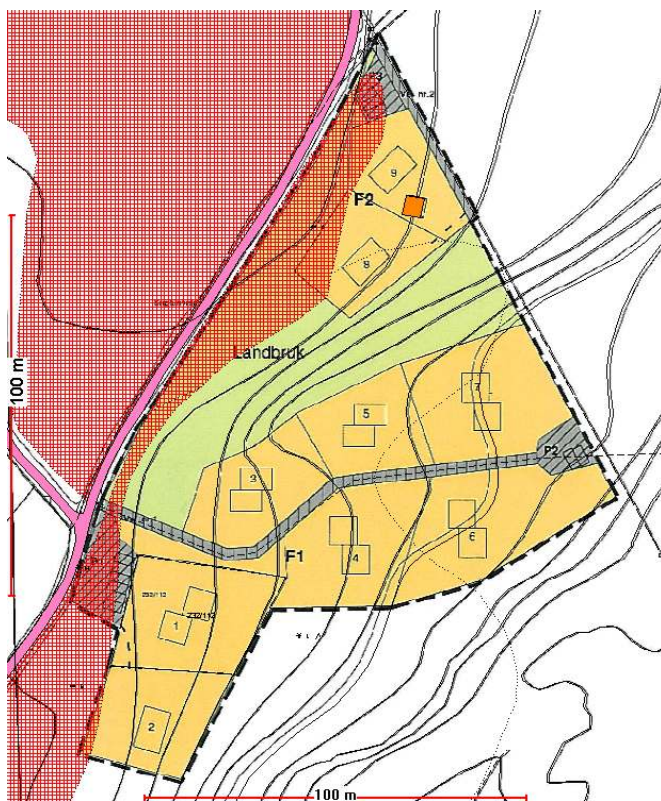
Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Det aktuelle planområdet ligger inntil reguleringsplan Tindbuen, vedtatt 09.05.07. Se illustrasjon under. Mot nord grenser "Lobakk-hagen" så vidt inntil reguleringsplan for Sagtun, vedtatt 27.12.83.



Kartutsnitt som viser tilgrensende reguleringsplaner.

Dagens arealbruk: Mindre deler av planområdet ligger på dyrka jord, mens mesteparten av området er skogsmark. Se kartutsnitt under.



Fulldyrka jord vist med rød skraver.

Vurdering:

Adkomst: Tiltakshaver opplyser om at adkomstrett etter den private "Sagtunvegen" må sikres med privatrettslig avtale. Deler av vegen ligger innenfor reguleringsplan for Tindbuen hvor den er vist som privat veg.

Landskap og bebyggelse: Arealet anses som godt egnet til fritidsbebyggelse, med gode utsikts- og solforhold. Se bilde under. Hyttene er planlagt på de slakeste partiene og den bratteste skråningen er avsatt til landbruksformål, noe som anses som et fornuftig prinsipp.



Tiltakshaver har ikke visualisert tiltaket m/snitt e.l., men det antas at bebyggelsen ikke vil danne silhuett mot himmelen. Tillat bebygd areal på maks 100 m² harmonerer med naboplanene, som har bestemmelser om 100 og 95m².

Maks mønehøyde på 5 m er lavere enn bestemmelsene i plan for Tindbuen og Sagtun. Det aktuelle planforslaget åpner for pulttak, det samme gjør Sagtunplanen mens planen for Tindbuen tillater kun saltak. "Lobakk-hagen" ligger i et skogområde og ikke i umiddelbar nærhet til gårdsbruk med tradisjonell byggestil, og det er derfor tilrådelig å

åpne for pulttak i området. Bruk av ensidig skråtak gir også ofte muligheter til utforme en bygningskropp som er mindre dominerende i landskapet.

Landbruk: Det er meget små deler av eksisterende dyrkajord som omdisponeres. I realiteten anses all dyrkajord øst for Sagtunvegen som lite drivverdig.

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn:

Vi har gått gjennom Fylkesmannens ”sjekklister ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” uten å finne hensyn som ikke er ivare tatt. Se link: http://www.fylkesmannen.no/fmt_fagomrade.asp?tgid=2820&gid=2981&amid=1005322

Utbyggingsavtale: Det forutsettes ikke tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett, og det er derfor ikke funnet behov for utbyggingsavtale med kommunen.

Bestemmelser og plankart: Vei nr. 1 på plankartet er vist med ”knekk” i svingene, noe som gjør at den ikke kan bygges som vist på plankartet. På tross av dette er det fullt mulig å ta stilling til planen i høringsrunden, og det forutsettes derfor at veien blir tegnet opp med kurver før den behandles 2. gang i plan- og utviklingskomiteen.

Konklusjon:

Planforslaget viser fortetting i et svært attraktivt hytteområde. Det er godt egnet for utbygging med gode sol- og utsiktsforhold, samtidig som det har begrenset landbruksmessig verdi. Området har god adkomst. Utbyggingen anses som tilstrekkelig tilpasset landskapet og områdets karakter.

Det tilrås derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.



Levanger kommune
Sakspapir

**OVERSENDELSESFORSLAG FRA KOMMUNESTYRET- TILSKUDD TIL
DEKNING AV KOSTNADER FOR Å HOLDE LØYPETRACÉER OG LYSLØYPER
TILGJENGELIG I KOMMUNEN**

Saksbehandler: Meier Hallan	Arkivref: 2008/236 - /
E-post: meier.hallan@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048215	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger formannskap	30.01.2008	16/08
Levanger kommunestyre	12.03.2008	18/08
Levanger kommunestyre	16.04.2008	26/08

Saksprotokoll i Levanger kommunestyre - 12.03.2008

Forslag i møte:

Saken utsettes til neste møte.

Avstemning:

Forslag i møtet enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Saken utsettes til neste møte.

Saksprotokoll i Levanger formannskap - 30.01.2008

Forslag i møte:

Jann Karlsen (KRF) fremmet følgende endringsforslag:

”.. bør kunne søke på og **kan** få tildelt en andel av en årlig vedtatt avsetning, ...”

Avstemning:

Rådmannens forslag, med forslag i møtet, enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

De lag og foreninger som tilbyr rekreasjon i form av oppkjørte skispor i lysløyper og utmark, bør kunne søke på og kan få tildelt en andel av en årlig vedtatt avsetning, rettferdig fordelt etter påløpne drifts- og kapitalkostnader tiltaket medfører. I forslaget til økonomiplan og driftsbudsjett søkes avsatt et årlig beløp på kr. 250.000 fra og med år 2009.

Rådmannens forslag til innstilling:

De lag og foreninger som tilbyr rekreasjon i form av oppkjørte skispor i lysløyper og utmark, bør kunne søke på og få tildelt en andel av en årlig vedtatt avsetning, rettferdig fordelt etter påløpne drifts- og kapitalkostnader tiltaket medfører. I forslaget til økonomiplan og driftsbudsjett søkes avsatt et årlig beløp på kr. 250.000 fra og med år 2009.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

I forbindelse med Kommunestyrets behandling av sak 54/07, økonomiplan 2008-2011 ble 2 oversendelsesforslag vedtatt oversendt uten realitetsbehandling.

I henhold til reglementet for kommunestyret er det følgende retningslinjer for behandling av forslag som kommunestyret vedtar å oversende uten realitetsbehandling:

Rådmannen legger fram en sak for formannskapet så raskt som mulig etter kommunestyremøtet. Formannskapet tar så standpunkt til hva som skal skje med forslaget:

- A. Realitetsbehandle forslaget og dermed fatte et positivt eller negativt vedtak i forhold til realitetene i forslaget*
- B. Oversende det til en komité for videre behandling/avgjørelse uten selv å ta standpunkt til realitetene i forslaget*
- C. Be rådmannen utrede saken nærmere og få den til ny behandling senere*

For videre saksgang bør det lages et eget saksframlegg for hvert enkelt oversendelsesforslag.

Jeg legger opp til en behandling av forslagene i samsvar med disse retningslinjene.

Forslag 05.09.07 fra representanten Asle Granås lød:

Levanger kommune skal hvert år sette av en sum på kr. 250.000,- til dekning av løypemaskiner og utstyr som må haes for å holde løypetraseer og lysløyper tilgjengelig i kommunen.

Summen på kr. 250.000,- må komme inn på økonomiplanen.

Det kommer inn på miljøtiltak på budsjettoppsettet.

Vurdering:

Rådmannen er av den oppfatning at tiltaket forslaget beskriver, har stor betydning for en vesentlig andel av kommunens innbyggere. Mange idrettslag legger ned et betydelig arbeid året gjennom for å utvikle og vedlikeholde tracéer. I vintersesongen brukes mye tid av frivillige mannskaper til å holde skispor åpne for publikum, ofte uten de store inntekter. De lag og foreninger som har dette tilbudet bør kunne søke på og få tildelt en andel av den årlig vedtatte avsetning, rettferdig fordelt etter påløpne drifts- og kapitalkostnader tiltaket medfører. Det foreslåtte beløpet på 250.000 ansees å være en naturlig størrelse ut fra antatte kostnader og bruksomfang. Beløpet bør søkes innarbeidet ved rullering av økonomiplanen inneværende år.

Det kan som tilleggsinformasjon opplyses at tre idrettslag i kommunen, etter søknad, har inngått avtale med kommunen i forbindelse med innkjøp av løypeutstyr, og avtalene

bevirker til at kommunen refunderes merverdiavgiften på innkjøpsprisen, noe som direkte kommer tiltaket til gode. Så lenge regelverket tillater dette, ser rådmannen ingen grunn til å gjøre endringer i denne ordningen. Det vises i den forbindelse til sak. nr. 61/05 vedtatt i Kommunestyret den 14.12.2005.



Levanger kommune
Sakspapir

OVERSENDELSESFORSLAG FRA KOMMUNESTYRET- MODELL FOR FORDELING AV REGNSKAPSOVERSKUDD/ -UNDERSKUDD

Saksbehandler: Meier Hallan	Arkivref: 2008/234 - /
E-post: meier.hallan@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048215	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger formannskap	30.01.2008	15/08
Levanger kommunestyre	12.03.2008	17/08
Levanger kommunestyre	16.04.2008	27/08

Saksprotokoll i Levanger kommunestyre - 12.03.2008

Forslag i møte:

Saken utsettes til neste møte.

Avstemning:

Forslag i møtet enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Saken utsettes til neste møte.

Saksprotokoll i Levanger formannskap - 30.01.2008

Forslag i møte:

Hans Aalberg (FRP) fremmet følgende endringsforslag:

- Endre fordelingsnøkkel ved overskudd fra 75/25 til 50/50.
- Overforbruk/merforbruk, fører ikke til reduksjon i neste års budsjett.
 - underskudd dekkes først fra evt. tidligere avsatt overskudd

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling tiltrådt med 7 mot 2 stemmer som ble avgitt for Aalbergs forslag.

INNSTILLING:

Vedlagte modell for fordeling av regnskapsoverskudd/ -underskudd vedtas som en prøvemodell fra og med regnskapsavleggelse 2007. Resultatet av beregningene og forslag til fordeling vil bli lagt fram til politisk behandling på lik linje med behandlingen av budsjettreguleringer.

Rådmannens forslag til innstilling:

Vedlagte modell for fordeling av regnskapsoverskudd/ -underskudd vedtas som en prøvemodell fra og med regnskapsavleggelse 2007. Resultatet av beregningene og forslag til fordeling vil bli lagt fram til politisk behandling på lik linje med behandlingen av budsjettreguleringer.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

I forbindelse med Kommunestyrets behandling av sak 97/07, Budsjett 2008 ble 2 oversendelsesforslag vedtatt oversendt uten realitetsbehandling.

I henhold til reglementet for kommunestyret er det følgende retningslinjer for behandling av forslag som kommunestyret vedtar å oversende uten realitetsbehandling:

Rådmannen legger fram en sak for formannskapet så raskt som mulig etter kommunestyremøtet. Formannskapet tar så standpunkt til hva som skal skje med forslaget:

- A. Realitetsbehandle forslaget og dermed fatte et positivt eller negativt vedtak i forhold til realitetene i forslaget*
- B. Oversende det til en komité for videre behandling/avgjørelse uten selv å ta standpunkt til realitetene i forslaget*
- C. Be rådmannen utrede saken nærmere og få den til ny behandling senere*

For videre saksgang bør det lages et eget saksframlegg for hvert enkelt oversendelsesforslag.

Jeg legger opp til en behandling av forslagene i samsvar med disse retningslinjene.

Forslag 12.12.07 fra representanten Gunhild Nesgård lød:

Fra 2008 innføres en ordning der enheter, som har penger til gode ved årets slutt, får overført inntil 50% av beløpet til påfølgende år. Pengene kommer i tillegg til vedtatte budsjetterrammer.

Enheter som forbruker mer enn budsjettert, uten at dette er godkjent på forhånd får 50% av beløpet fratrukket på neste års ramme.

Dette spørsmålet har vært til drøfting tidligere i Formannskapet, og prinsipielt vedtatt som en framtidig modell for rettferdig fordeling av ressurser.

Så lenge kommunen hadde akkumulert underskudd, var det ikke mulig å avsette til slike ubundne driftsfond. Etter det gode resultatet for 2006 da kommunen kunne avsette dekning for den siste rest av akkumulert underskudd, ble dette aktualisert. Enhet økonomi fikk av rådmannen i oppdrag å utarbeide forslag til modell for fordeling av regnskapsoverskudd/- underskudd, og denne modellen ble lagt fram for enhetslederne og drøftet internt mot slutten av året 2006. Nedenfor gjengis utdrag fra forslaget:

FORMÅLET er å fremme god/langsiktig økonomistyring ved å stimulere enhetene til et lavere forbruk enn budsjettert, og slik

- skape buffer for egen enhet med tanke på uforutsette hendelser på den enkelte enhet, og gi enhetene mulighet til å kunne se budsjettene i sammenheng over flere år med tanke på bedre innkjøp/engangstiltak
- opparbeide en felles kommunal buffer bl.a. for å unngå fremtidige underskudd

FORUTSETNINGEN for at ordningen er at kommunens akkumulerte regnskapsmessige resultat etter avleggelsen av årsregnskapet er positivt.

Det er ikke anledning til å ha større avsetning på enhetens disposisjonsfond enn 5 % av enhetens bruttobudsjett. Overskytende går inn på kommunens felles disposisjonskonto.

MODELL

- Vedtatt regulert driftsbudsjett sammenholdt med årsregnskapet er utgangspunktet for beregning av enhetenes overskudd/underskudd.
- Alle budsjettreguleringer skal være gjort før modellen kommer til anvendelse. Rådmannen skal vurdere om det ligger ekstraordinære forhold utenfor enhetsledernes kontroll på utgifts- eller inntektssiden i enhetens regnskaps- og budsjettall, og hensynta dette i beregningen
- Merforbruk/mindreforbruk knyttet til pensjonsutgifter og fellesutgifter for hele organisasjonen som ligger på en enhet, holdes utenfor ordningen.
- Ubrukte øremerkede tilskudd holdes utenfor ordningen da disse skal avsettes spesielt. Slik avsetning kan også være aktuell for andre budsjettposter til spesielle formål.
- Overskudd/underskudd av enhetenes netto driftsramme (regulert budsjett) fordeles slik:
 - 75 % øremerkes enheten
 - 25 % avsettes til/dekkes av kommunens felles disposisjonsfond
- Enhetene får avsatt overskudd fra driften på egen underkonto for disposisjonsfond. Det er ikke anledning til å disponere dette fondet til aktiviteter som binder opp enhetenes driftsbudsjetter på permanent basis.

Enhetenes underskudd dekkes slik

1. Fortrinnsvis ved bruk av tidligere års avsetninger fra egen underkonto for disposisjonsfond.
 2. Ut over dette ved reduksjon i budsjetttrammen i året etter regnskapsåret
- Rådmannen skal begrunne hvilke faktorer/størrelser overskudd/underskudd er korrigert med.
 - Særskilte regler for selvkostområder

EFFEKTUERING AV MODELL:

Resultat av reglement for overføring av overskudd/underskudd skal legges fram til politisk behandling i tilknytning til sak om årsregnskapet, og får anvendelse første gang etter avleggelsen av regnskapet for 2007. Det tas imidlertid sikte på en gradvis iverksettelse allerede i 2007. Reglementet for fordeling av regnskapsoverskudd/-underskudd på enhetene inngår som en del av kommunenes økonomireglement.

Vurdering:

Oversendelsesforslaget oppfattes som en anmodning til rådmannen om å utrede saken nærmere. Ved sammenligning mellom forslag til modell behandlet internt og forslaget fra representanten Nesgård, går det fram at intensjonene for innføring av en slik modell er de samme, men at rådmannens internt vurderte forslag er noe mer nyansert i forhold til å ta hensyn til uforutsette, uforskyldte og ufortjente budsjettavvik. Rådmannen ønsker derfor å foreslå at vedlagte modell for fordeling av regnskapsoverskudd/ -underskudd vedtas som en prøvemodel fra og med regnskapsavleggelse 2007. Resultatet av beregningene vil bli lagt fram til politisk behandling på lik linje med behandlingen av budsjettreguleringer.



Levanger kommune
Sakspapir

BYER I MIDT-NORGE - SAMARBEIDSAVTALE

Saksbehandler: Ola Stene	Arkivref: 2005/6910 - /026
E-post: ola.stene@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74052712	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger formannskap	05.03.2008	39/08
Levanger kommunestyre	12.03.2008	19/08
Levanger kommunestyre	16.04.2008	28/08

Saksprotokoll i Levanger kommunestyre - 12.03.2008

Forslag i møte:

Saken utsettes til neste møte.

Avstemning:

Forslag i møtet enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Saken utsettes til neste møte.

Saksprotokoll i Levanger formannskap - 05.03.2008

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

Samarbeidsavtalen mellom byene i Midt-Norge godkjennes.

Rådmannens forslag til innstilling:

Samarbeidsavtalen mellom byene i Midt-Norge godkjennes.

Vedlegg:

1 Referat fra møte i bysamarbeidet i Midt-Norge

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Levanger kommunestyre behandlet den første [samarbeidsavtalen](#) mellom byene i Midt-Norge (Namsos, Steinkjer, Verdal, Levanger, Stjørdal, Trondheim, Orkdal, Røros og Kristiansund) i sitt møte [13.10.04](#)

På møte i bysamarbeidet før jul i 2007 ble ny avtale behandlet. Av referatet fra møtet framgår følgende:

Det var enighet om å fortsette samarbeidet etter samme modell som er benyttet i perioden 2004-2008.

Sekretariat for storsamlingene blir fortsatt hos Bystyresekretariatet i Trondheim. Sekretær sender utkast til ny samarbeidsavtale til styringsgruppen til godkjenning før den sendes alle 9 byer for behandling i respektive kommunestyrer. Avtalen forventes å kunne bli undertegnet av ordførerne ved neste storsamling 08.05.2008

Kommunen har nå mottatt avtalen klar for kommunestyrebehandling. Avtaleteksten gjengis i sin helhet:

Byer i Midt-Norge er et politisk samarbeidsorgan for byene Kristiansund, Røros, Orkanger (Orkdal kommune), Trondheim, Namsos, Verdal, Levanger, Steinkjer og Stjørdal, opprettet i juni 2004. Byene er en allianse som har som formål å fremme midt-norske interesser. Byene og byregionene står overfor felles utfordringer og ønsker å samordne sitt arbeid for å møte disse. Et tett samarbeid vil bety høyere kompetanse, bedre ressursutnyttelse og et bedre tjenestetilbud til innbyggere. Samarbeidet koordineres med arbeidet som pågår i Trøndelagsrådet og den felles fylkesplanprosessen i Trøndelag.

Målet med et tettere samarbeid mellom byene i Midt-Norge er å danne et grunnlag for å gjøre regionen sterkere og å sette fokus på bedre tjenester til innbyggerne og et mer konkurransedyktig næringsliv. Storbyen og distriktene er gjensidig avhengig av hverandre for å få til en dynamisk utvikling der alle drar gjensidig fordel av hverandres fortrinn.

Samarbeidsområder:

Aktuelle områder for det brede bysamarbeidet er:

- *Avklare og initiere arbeid med felles utfordringer*
- *Felles strategi for påvirkning av nasjonal politikk*
- *Utvikle et faglig samarbeid på de områdene som til enhver tid synes aktuelle, som næringsutvikling, samferdsel, kultur, helse og sosial og utdanning*
- *Utveksle synspunkter når det utarbeides regionale planer.*
- *Samordning på områder som er viktige for landsdelen og for samarbeidet*

Samarbeidsform:

Samarbeidet følges opp gjennom to møter pr år i en gruppe bestående av ordførerne, opposisjonslederne og rådmennene i de midt-norske byene. Samarbeidet har en styringsgruppe bestående av ordførerne i Trondheim, Steinkjer og Kristiansund.

Trondheim har sekretariatsfunksjon for møtene. Det kan etableres egne arbeidsgrupper for de enkelte prosjekt.

Den enkelte arbeidsgruppe beslutter selv om det skal etableres eget sekretariat. Hver by bekoster selv de utgifter som følger med arbeidet, og er på omgang vertskap for storsamlingene.

Avtalen evalueres i 2011. Avtalen skal behandles i Bystyret eller Kommunestyret i den enkelte kommune.

Vurdering:

Etter rådmannens vurdering har samarbeidet med de andre byene i landsdelen vært positivt. Det har vært spesielt hyggelig å konstatere at Trondheim kommune har tatt et stort ansvar for å få til samarbeidet og har prioritert dette høyt.

Bykommunene har mange felles utfordringer som det er nyttig å utveksle erfaringer om i tillegg til den verdien som ligger i å samordne synspunkter på saker av felles interesse.

De eneste kostnadene for Levanger kommune med samarbeidet er reise og evt opphold i forbindelse med samlingene og den arbeidstid som medgår. Rådmannen vurderer dette til å være vel anvendte ressurser og tilrår at den nye avtalen godkjennes av kommunestyret.



Levanger kommune
Sakspapir

***PARTNERSKAPSAVTALE MELLOM INNHERRED SAMKOMMUNE,
LEVANGER KOMMUNE, VERDAL KOMMUNE OG HØGSKOLEN I NORD-
TRØNDELAG***

Saksbehandler: Alf Birger Haugnes	Arkivref: 2008/1663 - /
E-post: alf.birger.haugnes@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74052713	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Samkommunestyret	28.02.2008	8/08
Levanger kommunestyre	12.03.2008	22/08
Levanger kommunestyre	16.04.2008	29/08

Saksprotokoll i Levanger kommunestyre - 12.03.2008

Forslag i møte:

Saken utsettes til neste møte.

Avstemning:

Forslag i møtet enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Saken utsettes til neste møte.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Levanger kommune inngår Partnerskapsavtale med Høgskolen i Nord-Trøndelag sammen med Verdal kommune og Innherred samkommune.
2. Ordføreren får fullmakt til å undertegne avtalen.

Vedlegg:

- 1 Partnerskapsavtale mellom Innherred samkommune, Levanger kommune, Verdal kommune og Høgskolen i Nord-Trøndelag

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Saken ble behandlet i samkommunestyret 28.2 og legges i tillegg fram for de respektive kommunestyrer.

Vurdering:

Det vises til saksframlegget til samkommunestyret.

Saksprotokoll i Samkommunestyret - 28.02.2008**Forslag i møte:**

Hans Aalberg (FRP) fremmet følgende endringsforslag:

Under kommune skal punktet "Utvikle Campus Røstad til en integrert del.." fjernes.

Avstemning:

Aalbergs forslag avvist med 16 mot 2 stemmer.

Administrasjonssjefens forslag pkt. 1 enstemmig vedtatt.

Administrasjonssjefens forslag pkt. 2 enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

1. Innherred samkommune inngår Partnerskapsavtale med Høgskolen i Nord-Trøndelag
2. Samkommuneordføreren gis fullmakt til å undertegne avtalen

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

1. Innherred samkommune inngår Partnerskapsavtale med Høgskolen i Nord-Trøndelag
2. Samkommuneordføreren gis fullmakt til å undertegne avtalen

Vedlegg:

- 1 Partnerskapsavtale mellom Innherred samkommune, Levanger kommune, Verdal kommune og Høgskolen i Nord-Trøndelag

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Administrasjonen i Levanger og Verdal kommune/samkommunen har hatt flere møter hvor forslag til Partnerskapsavtale mellom Innherred samkommune, Levanger kommune, Verdal kommune og Høgskolen i Nord-Trøndelag er drøftet. I siste møte deltok også ordførerne i drøftingsmøte sammen med rådmennene. Det ble her enighet om et avtaleforslag med noen mindre presiseringer. Revidert avtaleforslag følger vedlagt.

Partene i avtalen er Høgskolen i Nord-Trøndelag (HiNT), Levanger kommune, Verdal kommune og Innherred samkommune. Formålet med partnerskapsavtalen er gjensidig styrking av hverandre både faglig og på praksisfeltet. I tillegg tar avtalen opp i seg kommunenes vertskapsrolle og ansvar for utvikling/styrking av Campus Røstad, jfr. avtalens formål § 2. I § 4 er forpliktelsene ytterligere konkretisert.

Med utgangspunkt i avtalen skal det utarbeides egne Handlingsplaner innenfor områdene ledelse, skole/oppvekst, helse/helse-kultur og forsknings-/kunnskapsbasert næringsutvikling.

Det skal avholdes årlige møter mellom partene. Fra kommunene møter ordførerne og rådmennene. Andre innkalles ved behov.

Vurdering:

Kommunene har i dag et godt samarbeid. Det er inngått forskjellige avtaler for enkeltprosjekt og praksisfeltene. Med bakgrunn i partnerskapsavtalen både håper og tror partene at omfanget av slike avtaler vil øke. Avtalen legger opp til dette gjennom

gjensidige forpliktelser og bl.a. utvikling av Handlingsplaner på de enkelte samarbeidsfeltene.

En styrking av samarbeidet vil gi en ”vinn-vinn”-situasjon for begge parter på flere områder – utvikling av tjenesteproduksjonen, bedre utdanning, tilgang til kompetanse, sikre rekruttering av personell med høg framtidsrettet kompetanse, mm. I tillegg håper administrasjonssjefen at en styrking av kommunenes vertskapsrolle også vil styrke HiNT Røstad/Verdal som et attraktivt studiested i den sterke konkurransen som er og bare vil bli forsterket i årene framover.

HiNT har de siste årene vært mer tydelig som sin rolle innenfor forskning /kunnskapsbasert næringsutvikling. Administrasjonssjefen tror det innenfor dette området i framtida ligger store til nå ikke benyttede muligheter i utvikling av et framtidsrettet næringsliv.



Levanger kommune
Sakspapir

SAMARBEIDET MELLOM LEVANGER OG VERDAL KOMMUNE - FORSTUDIE

Saksbehandler: Ola Stene	Arkivref: 2008/2656 - /
E-post: ola.stene@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74052712	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger kommunestyre	12.03.2008	23/08
Levanger kommunestyre	16.04.2008	30/08

Saksprotokoll i Levanger kommunestyre - 12.03.2008

Forslag i møte:

Saken utsettes til neste møte.

Avstemning:

Forslag i møtet enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Saken utsettes til neste møte.

Rådmannens forslag til vedtak:

Levanger kommunestyre tar notat fra forstudien om kommunesamarbeidet mellom Levanger og Verdal fra 2010 (ISK 3) til orientering.

Vedlegg:

1 Samarbeidet mellom Levanger og Verdal kommune etter 2010 - notat fra forstudien

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Levanger og Verdal kommuner søkte høsten 2007 om et nytt forsøk med samkommune i 4 nye år fra 2008. Saken ble behandlet i Levanger kommunestyre 5. september 2007, som [sak 52/07](#).

Kommunal- og regionaldepartementet avsto forsøkssøknaden på 4 nye år, men innvilget en forlenget periode på 2 år.

Som følge av at en ikke fikk innvilget nytt 4 årig forsøk slik kommunestyrene vedtok, satte administrasjonssjefen ned en prosjektgruppe som fikk i oppdrag å utarbeide en forstudierapport om samarbeidet etter 2010.

Prosjektgruppa har bestått av

- Ola Stene, rådmann Levanger

- Rudolf Holmvik, rådmann Verdal
- Berit Lyngen, hovedtillitsvalgt
- Lise Heggdahl, hovedtillitsvalgt
- Trond Selseth, kontroller, Verdal
- Øystein Sende, kommunalsjef, Levanger
- Johannes Bremer, enhetsleder plan, byggesak, oppmåling og miljø
- Torbjørn Olsen, enhetsleder IKT

I forstudien er følgende alternativer vurdert:

- Fortsatt samkommune
- Vertskommunemodellen
- Interkommunalt selskap
- Sammenslutning av kommunene
- Avvikling av samarbeidet

Forstudien la opp til følgende framdrift:

- 4.-5. februar: Orientering og diskusjon mellom medarbeidere og administrative ledere i Åre
- 28. februar: Samkommunestyret – workshop Holmen gård
- Før påske: Sonderinger med departementet og andre parter
- Før påske: Foreløpig avklaring av prinspal og subsidær samarbeidsmodell inkludert behandling i kommunestyrene

Hensikten med forstudien var å få oversikt over handlingsrom og å legge grunnlaget for en beslutning om hva som skal utredes videre i forprosjekt.

Vurdering:

De 3 første punktene i framdriftsplanen er gjennomført. Før forstudien legges fram til behandling i samkommunestyret legges den nå fram til orientering og drøfting i kommunestyret.



Levanger kommune
Sakspapir

RINNLEIRET - SALG AV NÆRINGSAREAL

Saksbehandler: Ola Stene	Arkivref: 2008/3471 - /
E-post: ola.stene@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74052712	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger formannskap	09.04.2008	46/08
Levanger kommunestyre	16.04.2008	31/08

Saksprotokoll i Levanger formannskap - 09.04.2008

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

1. Levanger næringssselskap as får fullmakt til å avhende næringsareal på Rinnleiret. Salg foregår etter de retningslinjer som er satt i Næringssselskapet.
2. Overskudd fra salget avsettes til kommunens kapitalfond.
3. Kommunens investeringsbudsjett for 2008 endres som følger:
 - Salg av næringsareal/bygninger økes med 13 mill kr
 - Avsetning til kapitalfond økes med 13 mill kr

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Levanger næringssselskap as får fullmakt til å avhende næringsareal på Rinnleiret. Salg foregår etter de retningslinjer som er satt i Næringssselskapet.
2. Overskudd fra salget avsettes til kommunens kapitalfond.
3. Kommunens investeringsbudsjett for 2008 endres som følger:
 - Salg av næringsareal/bygninger økes med 13 mill kr
 - Avsetning til kapitalfond økes med 13 mill kr

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok i sak 73/04 den 24.11.2004 at Kommunen skulle erverve Rinnleiret leir og vedtok følgende:

1. *Levanger kommune kjøper eiendommen "Rinnleiret leir", gnr. 253, bnr. 5 for kr. 9.000.000,- iht. til kjøpekontrakt og med bakgrunn i takst utarbeidet av RG-Prosjekt.*
2. *Kjøpesum med tillegg av dokumentavgift og tinglysningsgebyr p.t. på kr. 226.690,- samt nødvendige andre kostnader i tilknytning til kjøpet, finansieres ved låneopptak begrenset oppad til kr. 9.300.000,-.*

Det fremmes en egen sak vedr. framtidig organisering av forvaltning og drift av eiendommen.

Eiendommen er på totalt 186 daa. Av dette omfatter ca. 78 daa områder med fredede bygninger og klausulerte områder mht. utbygging. Et mindre areal øst for leiren er dyrket areal. Området inneholder totalt 57 bygninger hvorav 28 er vernet gjennom "Landsverneplan for forsvaret". Den totale bygningsmassen er på ca. 24 700 m² BTA. Kommunestyret vedtok å selge ca 25,5 da av eiendommen til Ritek as for 10,3 mill kr, jfr [sak 55/07](#) den 5. september 2007.

Reguleringsplan for Rinnleiret ble vedtatt av Kommunestyret 5. september 2007, [sak 46/07](#). I reguleringsplanen er det satt av 46 daa næringsareal utenom RITEK samt garasjer og ikke vernede bygninger. Det gir en mulig salgssum på ca 18 mill. kr. forutsatt at en selger til takst. Rinnleiret har pr. dato eget kloakkrenseanlegg. En er nå ute i markedet og innhenter tilbud på oppkobling mot kommunens anlegg samt en utbedring av vannforsyningen. Anbudsfristen er ikke utgått. Kostnadene har en derfor ikke helt oversikten på. Anslagsvis vil det komme på ca. 5 mill. kroner. Netto salgsinntekter vil derfor kunne anslås til 13-14 mill kr.

Rinnleiret har vært driftet med leieinntektene. På ansvarsområde er også avskrivninger med bakgrunn i kjøpesummen foretatt. Ansvarsområde har hatt overskudd siden overdragelse. Næringssselskapet har hatt ansvaret for driftingen av området. Det er foretatt betydelige vedlikeholdsarbeider på de fredede bygninger siden overtakelsen. Her har en bl.a. hatt betydelig hjelp gjennom dugnadsinnsats fra foreningen Rinnleirets Venner.

Ettersom Rinnleiret er kommunens eiendom er det Kommunestyret som må avgjøre om eiendommen skal selges og disponere salgsgvinsten.

Vurdering:

Etter ferdigbehandling av reguleringsplanen for Rinnleiret har en hatt mange henvendelser på den delen av området som er regulert for industri/forretning/kontor. På nyåret 2008 valgte en å utlyse denne delen i markedet slik at alle som måtte være interessert i området fikk en mulighet til å komme i betraktning. Frist gikk ut 31.3.08.

Næringssselskapet fikk flere henvendelser og er i ferd med å koordinere/bearbeide disse. Etter rådmannens vurdering må det være riktig at næringsarealet selges og at styret i næringssselskapet får fullmakt til å gjennomføre salg. For å sikre en rask og profesjonell saksgang/beslutning for næringsdrivende, er det naturlig at kommunestyret gir Levanger Næringssselskap as fullmakt til salg av næringsarealareal på Rinnleiret etter de [retningslinjer](#) ved salg og opsjoner av næringsareal som er vedtatt i selskapet.

Salgsgvinsten bør avsettes til kapitalfond. En ser for seg at deler av gevinsten bl.a kan anvendes til mulig erverv av Staup, jfr Kommunestyrets vedtak i [sak 2/08](#).

Etter evt salg av næringsarealene sitter en igjen med 78 daa med 28 vernede bygninger/areal som krever vedlikehold og aktivitet.

5 av de vernede bygningene er i dag i bruk som museum for militære effekter/våpen og utstyr som eies av private eller foreninger/interesseorganisasjoner med tilknytning til forsvaret og er katalogisert. Drift og vedlikehold gjøres på dugnad. Bygningene disponeres vederlagsfritt. 5 bygninger brukes til utleie i forbindelse med overnatting (militær kaserne standard) samt at et par er utleid til private. Leieinntektene her er for lave til at leiren vil gå i balanse. En er i ferd med å sette i gang et prosjekt for å se på om det er økonomi i å drive rideaktivitet på området med utgangspunkt i de fredede stallene. Dersom en når i mål med dette, har en nok inntekter til å dekke vedlikeholdet av disse samt arealet rundt. En regner med, om det blir aktuelt, at en må investere noe i bygninger/areal. Dette prosjektet vil ta noen tid. Det kan også bli behov for å kunne disponere noe av salgsinntekten til dette.

Det vil være kommunestyret som disponerer kapitalfondet.



Levanger kommune
Sakspapir

VEDTEKTER LEVANGER UNGDOMSRÅD

Saksbehandler: Alf Birger Haugnes	Arkivref: 2008/1660 - /
E-post: alf.birger.haugnes@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74052713	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger formannskap	09.04.2008	44/08
Levanger kommunestyre	16.04.2008	32/08

Saksprotokoll i Levanger formannskap - 09.04.2008

Forslag i møte:

Gunnhild Nesgård (DNA) fremmet følgende endringsforslag – vedtektenes § 1.1:
Ungdomsrådet skal legge fram årsmelding for kommunestyret.....

Jostein Trøite (SV) fremmet følgende endringsforslag – vedtektenes § 2.2:
Studieveiledning endres til studiespesialisering.

Avstemning:

Rådmannens innstilling, med forslag i møtet, enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

1. De nye vedtektene for Levanger Ungdomsråd godkjennes med følgende endring:

Vedtektenes § 1.1:

Ungdomsrådet skal legge fram årsmelding for kommunestyret.....

Vedtektenes § 2.2:

Studieveiledning endres til studiespesialisering.

2. Rådmannen peker ut egen kontaktperson for oppfølging og tilrettelegging av ungdomsrådets arbeid.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. De nye vedtektene for Levanger Ungdomsråd godkjennes.

2. Rådmannen peker ut egen kontaktperson for oppfølging og tilrettelegging av ungdomsrådets arbeid.

Vedlegg:

1 Nye Vedtekter Levanger Ungdomsråd

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Levanger Ungdomsråd har de siste måneder revidert rådets vedtekter. Arbeidsprosessen startet sammen med Verdal Ungdomsråd våren 2007. Det er enighet om at Verdal

Ungdomsråd sine rammevilkår og nærhet til administrasjon danner mal for organisering også i Levanger.

Vedtektene ble oversendt kommunen for behandling. Ved gjennomgang/kvalitetssikring av forslaget viste det seg at en del av bestemmelsene i forslag til vedtekter lå utenfor de rammer bl.a. lovverket gir adgang til. En del av vedtektene grep også inn i andre råds bestemmelser. De fleste av disse bestemmelsene var ”overført” fra de gjeldende bestemmelser. Med bakgrunn i dette ble det arrangert et møte med lederen av ungdomsrådet, representanter fra kulturenheten og rådmannen hvor vedtektene ble gjennomgått. Vedlagte vedtekter er et omforent forslag etter denne gjennomgangen.

I forhold til gjeldende bestemmelser omhandler hovedendringene først og fremst rådets medlemsmasse, oppbygging og møtестruktur. Det har blitt lagt til flere ansvarsområder/verv for bredere ansvarsfordeling, der leder og nestleder før var de eneste valgte rådsrepresentanter.

Det er også foretatt forandringer på antall medlemmer i rådet. I de gamle vedtektene står det at rådet skal bestå av 2 representanter fra hver skole (medlem og vararepresentant), 4 frivillige valgt på USLE (Ungdomssamling i Levanger), samt kommunal rådgiver/tilrettelegger. Rådet ble dermed tungt å drifte med sine 19 medlemmer. De nye vedtektene innebærer at det kun skal være en representant fra hver av de seks skolene (dvs. ingen vararepresentant), bortsett fra Levanger videregående skole som skal ha 3 representanter (1 fra studiespes., 1 fra yrkesfaglig studieretning og 1 lærlingrepresentant) samt de 4 representanter som i tillegg velges inn fra USLE (Ungdomssamling i levanger). Totalt vil da rådet bestå av 13 valgte representanter.

Det vises ellers til det vedlagte forslag til vedtekter.

Ungdomsrådet ønsker at vedtektene og senere endringer av disse skal behandles av kommunestyret selv.

Vurdering:

Levanger Ungdomsråd har gjort et godt og nødvendig arbeid for å effektivisere, tilpasse og aktualisere vedtektene til dagens situasjon. En revisjon av vedtektene som foreslått vil effektiviserer rådets arbeid vesentlig ved at flere vil kunne komme med innspill og ansvarliggjøres under saksbehandling.

Ungdomsrådet legger opp til tettere dialog med politisk og administrativ ledelse og det er således vedtatt at rådet skal ha minst to møter i året med ordfører. To møter med ordfører er allerede blitt gjennomført i tillegg til at Ungdomsrådet er invitert inn til møter i det nyopprettede politirådet. Det er i tillegg viktig at ungdomsrådets arbeid kobles opp mot skolene og elevrådene gjennom sin valgte representant ved den enkelte skole.

Rådsmedlemmene er og ønsker å være aktive og dyktige bidragsytere i det offentlige rom som det er klokt å lytte til og å bruke aktivt og målrettet i kommunens utviklingsarbeid. Som et godt eksempel på slik deltakelse er at Ungdomsrådet bl.a. deltatt har i den pågående kommuneplanprosess. Prosjektleder for kommuneplanarbeidet er svært fornøyd med Ungdomsrådets engasjement i dette arbeidet.

Rådmannen foreslår at de nye vedtektene for Levanger Ungdomsråd godkjennes.



Levanger kommune
Sakspapir

REGIONSAMARBEIDET FROSTATING - FORSLAG TIL NYE VEDTEKTER

Saksbehandler: Ola Stene	Arkivref: 2005/5386 - /026
E-post: ola.stene@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74052712	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger formannskap	09.04.2008	47/08
Levanger kommunestyre	16.04.2008	33/08

Saksprotokoll i Levanger formannskap - 09.04.2008

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

Forslag til [nye vedtekter](#) for regionsamarbeidet Frostating godkjennes.

Rådmannens forslag til innstilling:

Forslag til [nye vedtekter](#) for regionsamarbeidet Frostating godkjennes.

Vedlegg:

1 Regionsamarbeidet Frostating - forslag til nye vedtekter

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

[Dagens vedtekter for regionsamarbeidet](#)
[Referat fra møte i Frostating 18.01.2008](#)

Saksopplysninger:

Regionsamarbeidet Frostating har eksistert siden 1997. I starten var kommunene Stjørdal, Meråker, Frosta, Levanger, Verdal, Inderøy og Steinkjer med. Fra 2002 har også Verran kommune deltatt.

Behovet for regionsamarbeidet Frostating har endret seg betydelig siden starten. Ikke minst gjennom at det er etablert sterkere samarbeidskonstellasjoner mellom enkelte av kommunene i regionen. Det er derfor blitt arbeidet i flere år for å finne hvilken rolle samarbeidskonstellasjonen skal ha framover. Til møtet i januar 2008 hadde arbeidsutvalget lagt fram forslag til nye vedtekter som fikk tilslutning med noen justeringer. Arbeidsutvalget fikk fullmakt til å justere forslaget og sende det til kommunene til behandling. Arbeidsutvalget hadde møte 20. februar og sekretariatet sendte 13.3 nytt forslag til vedtekter ut.

Det er to hovedjusteringer som foreslås.

For det første justeres antall møter fra minimum 4 til 1 samling pr år og at denne legges til den tiden på året da det opprinnelige Frostatingen var samlet i juni.

Videre avvikles ordningen med eget sekretariat for Frostating.

I henhold til vedtektene skal endringer godkjennes av medlemskommunene.

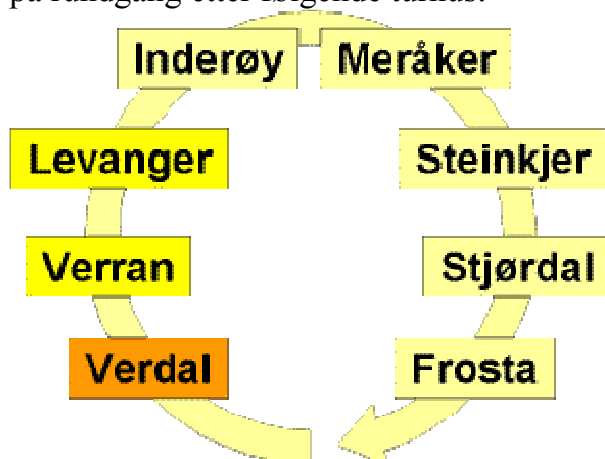
Vurdering:

Regionsamarbeidet Frostating ble opprettet for å få til en bedre samhandling mellom kommunene i søndre del av Nord-Trøndelag. Siden starten i 1997 har det vært vel 40 møter i samarbeidet, samt at Ordførerne har møttes i arbeidsutvalg. Etter rådmannens vurdering har denne arenaen vært nyttig og ført til at kommune har samhandlet bedre.

Etter som utviklingen har gått har det dels innenfor Frostatingsregionen oppstått tettere og mer forpliktende samarbeid mellom grupper av kommuner. Således har vi fått Værnes-samarbeidet (Meråker, Stjørdal, Frosta + Malvik, Selbu, Tydal), Innherred samkommune og Invest (Inderøy, Verran, Steinkjer) hvor det både er samarbeid om tjenesteproduksjon og regional utvikling.

Behovet for å møtes i Frostatingssammenheng minimum 4 ganger i året har avtatt, noe som også har blitt synlig gjennom betydelig lavere deltakelse etter hvert. Alle referat fra møtene er tilgjengelig på Frostatings [nettsider](#). Der kan den som ønsker se hvilke saker som har vært oppe og hvem som har deltatt på møtene. Å gå over til en årlig samling på Frosta er en naturlig utvikling.

Når det gjelder sekretariatet er det naturlig at dette avvikles når samarbeidet går inn i en ny fase. Etter forslaget til nye vedtekter vil rådmannen i den kommune som har lederen i arbeidsutvalget være ansvarlig for å ivareta sekretariatsfunksjonen. Det betyr at den vil gå på rundgang etter følgende turnus:



Verdal vil ha sekretariatet i 2008 og Verran vil ta over i 2009 osv. Rådmannen synes dette er en grei ordning.

FO 4/08 Interpellasjon fra Karl M. Buchholdt (V) - Offentlighet og demokrati
Utsatt fra kommunestyrets møte 12.03.08

FO 5/08 Interpellasjon fra Kristin Aas (DNA) - Kvalitet i utdanningen
Utsatt fra kommunestyrets møte 12.03.08

FO 6/08 Spørsmål fra Karl M. Buchholdt (V) - SkatteFUNN i Levanger



LEVANGER VENSTRE

Spørsmål til ordføreren i kommunestyrets møte 16. april 2008

SkatteFUNN i Levanger

SkatteFUNN ble opprettet i 2002 og har blitt den viktigste finansieringsordningen for forskning og utvikling (FoU) i små og mellomstore bedrifter. Bedrifter som får godkjent FoU-prosjekter, får opp til 20 % av kostnadene i form av skattefradrag. Ordningen forvaltes av Innovasjon Norge i samarbeid med Norges forskningsråd. Bedriftenes bruk av SkatteFUNN er også en god indikator for næringslivets investeringer i forskning og utvikling.

I *Næringsanalyse Nord-Trøndelag 2006* utarbeidet av Telemarksforskning for Innovasjon Norge Nord-Trøndelag kommer det fra at 5 prosent av de regnskapspliktige bedriftene i fylket har benyttet seg av ordningen. Dette er langt over landsgjennomsnittet på 3,7 prosent.

Blant kommunene i Nord-Trøndelag er Røyrvik kommune den som scorer høyest med 28,6 prosent av regnskapspliktige foretak har FoU-prosjekter finansiert av SkatteFUNN. I Levanger har kun 2,4 prosent av bedriftene benyttet seg av ordningen. Dette er langt under landsgjennomsnittet og Levanger er tredje nederst blant kommunene i Nord-Trøndelag og kommer som 310 kommune på landsbasis.

Venstre vil at Levanger kommune skal føre en fremtidsrettet og vekstorientert næringspolitikk. Det innebærer å ha et godt virkemiddelapparat, blant annet ved å legge forholdene til rette for allerede eksisterende bedrifter og tiltrekke nye på områder hvor vi allerede er sterke. Her inngår blant annet at kommunen driver aktivt informasjonsarbeid om ulike ordninger.

Mitt spørsmål til ordføreren er:

Fungerer samarbeidet mellom Innovasjon Norge og Levanger kommune tilstrekkelig vedrørende markedsføring av ordningen SkatteFUNN opp mot bedrifter i Levanger kommune?