



Saksbehandler: Ragnhild T. Bremset

Deres ref.: JBR 2005/5203  
Vår ref.: 2007/374

Vår dato: 16.01.2007  
Arkivnr: 421.4

Innherred samkommune Enhet for Plan, byggesak, oppmåling  
Postboks 130  
7601 Levanger

## **Forslag til ny reguleringsplan for Børøya, Levanger kommune - Fylkesmannens uttalelse**

Vi viser til Deres oversendelse, datert 24.11.2006.

Planforslaget er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger og vi har etter dette følgende merknader:

### ***Fra landbruksavdelingen:***

Landbruksavdelingen kan ikke se at regionale- eller nasjonale landbruksinteresser berøres, og vi har dermed ingen merknader til planforslaget.

### ***Fra miljøvernavdelingen:***

Miljøvernavdelingen er kjent med de privatrettslige forholdene ved Børøya og det er positivt at det nå er utarbeidet et forslag til reguleringsplan som grunnlag for en god fremtidig forvaltning av Børøya. Vi har ved flere anledninger uttalt oss til enkeltelementer som nå er innarbeidet i planen. Dette gjelder adkomstsvei til friluftsområde, lokalisering av p-plass og størrelse på tillatt bebygd areal pr. hyttetomt. Vi viser til Fylkesmannens brev av 1.12.2004, 10.12.2004 og 21.07.2005 hvor behovet for en reguleringsplan er påpekt.

### ***Vurdering***

Ett av de nasjonale miljømålene er bevaring av strandsonen, og spesielt 100-metersbeltet langs sjøen. Målsettingen er at utbygging ikke skal redusere de verdier som finnes i strandsonen i dag. Den nåværende regjering har i *Soria Moria – erklæringen* og i den nye veileder for *Planlegging av fritidsbebyggelse T-1450*, klart gitt uttrykk for at de vil stanse utbygging i strandsonen. Miljøvernavdelingen har et sterkt fokus på å ivareta disse miljømålene i reguleringsplanprosesser.

I St. melding nr. 21 (2004-2005) *Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand* er det trukket opp nasjonale rammer for utvikling av fritidsbebyggelse. Her heter det at oppføring av ny fritidsbebyggelse ikke bør skje i områder langs vann og vassdrag i 50-100 meters belte. Strandsonen er definert som en nasjonalt viktig ressurs og det er et generelt byggeforbud i 100 meters beltet jf. plan- og bygningslovens § 17-2.

Levanger har i sin kommuneplan avklart arealbruken i strandsonen. Det aktuelle området ligger i LNF-område hvor ny fritidsbebyggelse ikke er tillatt.

I planforslaget er det skissert 4 nye hyttetomter på øya. To av tomtene er på eiendommen

gnr. 267 bnr 1. Begge tomtene ligger utenfor 100 metersbelte. De to hyttetomtene på eiendommen gnr. 267 bnr. 14 er foreslått plassert innenfor 100 metersbelte, ute på neset mot friluftsområdet.

Planforslaget innebærer en inngripen i kommuneplanens rammer og også viktige nasjonale miljømål som ligger til grunn for kommunens planlegging og tilrettelegging for fritidsbebyggelse.

Det er regulert inn privat vei gjennom eplehagen nord for gårdstunet på eiendommen gnr 267 bnr 14. Det skal etableres en p-plass for hyttene i enden av veien. Dette for å avlaste ferdsel over gårdstunet. Forslaget vurderes som en akseptabel løsning som adkomst til hyttene.

Det er foreslått etablering av ny gangsti langs sjøen ut mot Tynesfjæra fuglefredningsområde. Miljøvernavdelingen legger til grunn for sin uttalelse at gangstien etableres som beskrevet og legges utenfor grensene for verneområdet. Dette er også bekreftet av Levanger kommune i e-post av 10.01.07.

Børøya er en del bebygd med hytter og veier fra før, og deler av strandsonen er av den grunn mindre tilgjengelig for allmennheten. Dette er en privatisering som er uheldig, spesielt i og med den sentrumsnære beliggenheten Børøya har. Børøya er et viktig rekreasjonsområde for en større gruppe av befolkningen og har natur- og friluftslivskvaliteter som det er viktig å ta vare på. Spesielt gjelder dette områdene på sør- og vestsiden av Børøya mot verneområde og friluftsområde. Disse områdene bør skånes for videre utbygging.

Fastsetting av maksimumsstørrelse for hytter innenfor et bestemt område, er en enkel måte å håndtere byggesøknader på. Men det kan i mange tilfeller fullstendig endre et byggeområdes karakter, forutsatt at alle hytteeiere bygger opp til den fastsatte størrelsen. Dagens hyttebebyggelse ytterst på neset består av fire relativt små, gamle hytter. Disse hyttene er, slik de fremstår i dag, ikke til hinder for allmennhetens bruk av området til friluftsliv og rekreasjon. Planforslaget åpner for hyttestørrelser opp til 80 m<sup>2</sup>, inkl. 10 m<sup>2</sup> uthus/anneks. (Det legges til grunn at dette er ment å være utnyttingsgrad angitt etter alternativet T-BRA jf. teknisk forskrift.) Videre kan det bygges opptil 30m<sup>2</sup> terrasse, bygd i tilknytning til hytte. Dette gir totalt en bebyggelse på 110 m<sup>2</sup> pr. hytteenhet. En slik utvidelse vil forsterke privatiseringen rundt friluftsområdet og være til hinder i forhold til allmennhetens frie ferdsel. Miljøvernavdelingen vil derfor tilråde kommunen å gå inn for en lavere utnyttingsgrad/T-BRA for disse fire hyttene spesielt, men også for de øvrige hytteenhetene innenfor 50-meters beltet mot sjø.

Miljøvernavdelingen mener det er viktig at man gjennom bestemmelsene til reguleringsplan forsøker å ta vare på de natur- og friluftskvaliteter Børøya har i dag. Dette kan sikres ved innføring av bestemmelser om stedstilpasset utbygging, hvor hyttebebyggelsen underordnes landskapets karakter, inklusivt områdets vegetasjon og at enhver utbygging skjer bakover, innover mot land og ikke retter seg ut mot stranden jf. Veilederen T-1450 *Planlegging av fritidsbebyggelse s.50*.

Av hensyn til allmennhetens frie ferdsel, bør det i planen innarbeides forbud mot oppsetting av gjerder rundt hyttene i hele planområdet, da gjerder er sterkt privatiserende element.

**Konklusjon**

Miljøvernavdelingen er av den oppfatning at belastningen av fritidshus/hytter på Børøya er stor nok som den er i dag, og hensynet til strandsonens natur- og friluftslivskvaliteter er viktig. Med bakgrunn i regjeringens mål vil vi fremme **innsigelse** på de to nye tomtene (F3) på gnr/bnr 267/14.

Miljøvernavdelingen vil videre fraråde utlegging av de to nye tomtene (F1 og F2) på gnr/bnr 267/1.

**Fra kommunal- og administrasjonsavdelingen:**

Fylkesmannen etterlyser en vurdering av samfunnssikkerhetsforhold, og vil henvide til sjekkliste på Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sine nettsider (se under hovedtema samfunnssikkerhet og undertema samfunnsplanlegging). Selv om man ved bruk av denne sjekklisten ikke finner forhold som det må tas hensyn til, skal det likevel utkvitteres at dette er vurdert.

Til plankartet:

Vi minner om at en reguleringsplan er et rettslig bindende dokument, som etter plan- og bygningsloven § 27-1 nr 1 skal ha en utforming som er entydig og klar. Det tilsendte kartet er ikke så klart og entydig som det må være. Det framstår som "grøtete" og det blir dermed vanskelig å se hvilke formålsangivelser som gjelder for de forskjellige områdene. Særlig gjelder dette for vegene. Dette må gjøres klarere, og det anbefales at kartet utarbeides i målestokk 1:1000, særlig dersom det legges til grunn at det ev. skal eksproprieres på grunnlag av planen.

Videre er det vanskelig å se noen avkjørselspiler på kartet. Dette må gjøres klarere.

Det er ikke vist atkomst helt fram til hver av hyttene som planen omfatter. De fleste har ikke direkte atkomst fra veg/parkering, slik at det antas at de har gangatkomst, på grunnlag av avtaler. Dette må tas inn i planen. Det samme gjelder for de nye hyttene, som må være sikret atkomst før deling/bygging, jf. pbl § 66 nr 1.


Det er følgelig ikke tilstrekkelig at det er tatt inn en setning under punkt 6 om fellesområder. Når stiene tas inn på plankartet bør nest siste setning i punkt 6 tas ut.

Til bestemmelsene:

For byggeområder må det angis utnyttingsgrad, med en av de alternativene som er hjemlet i teknisk forskrift. I dette tilfellet legges det til grunn at en har ment å bruke T-BRA for hytte- og naustbebyggelsen. Dette bør angis tydeligere ved at T-BRA tas inn i bestemmelsen. Dette sikrer at det ikke blir tvil om hvordan størrelsen på tiltakene skal beregnes.

For boligtomten er det ikke angitt utnyttingsgrad i det hele tatt. Dette må rettes opp.

Med hilsen

  
Ragnhild T. Bremset (e.f.)  
Fung. bygg- og justisleder

Kopi til:

Statens Vegvesen Region Midt    Fylkeshuset    6404    Molde  
Nord-Trøndelag fylkeskommune    Fylkets Hus    7735    STEINKJER

Saksbehandlere:

Landbruksavdelingen: Anne Berit Lein, tlf 74 16 82 09

Miljøvernabdelingen: John Haugen, tlf 74 16 80 64

Kommunal- og adm.avd: Per Arne Stavnås, tlf 74168052, Ragnhild T. Bremset, tlf 74168024