



Saksbehandler: Ragnhild T. Bremset

Deres ref.:  
Vår ref.: 2007/5670

Vår dato: 03.09.2007  
Arkivnr: 421.4

Innherred Samkommune  
Rådhuset Postboks 130  
7601 Levanger

## **Fylkesmannens uttalelse til forslag til reguleringsplan for Levanger sentrum**

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse av 29.06.07.

Planforslaget er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger. Vi har etter dette følgende merknader:

### ***Fra Landbruksavdelingen:***

Planområdet innbefatter sentrumsarealene fra og med sykehuset og Levanger kro i sør til Levanger bru i nord, Sundet i vest og Levangerelva i øst.

Isolert sett berøres ikke landbruksarealer direkte av planforslaget. Av plan- og utviklingskomiteens vedtak i sak 60/07 går det imidlertid fram at anbefalingene i utredningen "Avlastningsveger/turstisystem – Levanger-sentrum" (rev. juni 2007) som ligger utenfor planområdet, skal bearbeides videre og legges inn som en del av premissene for revisjon av kommunedelplan for Levanger sentrum. Anbefalingene fra denne utredningen, som ligger innenfor planområdet som nå er på høring, er innarbeidet i forslaget.

Dette innebærer bl.a. at ny veg er foreslått sørover langs jernbanen helt øst på sykehusområdet (i gjeldende reguleringsplan regulert til offentlige formål). Denne vegen ender i reguleringsplangrensa, og er etter landbruksdirektørens vurdering trolig starten på alternativ 4 fra alternativsvurderingen av nye traseer fra Geitingsvollen mot Magneten.

Landbruksavdelingen signaliserte i møte 1. juni 2007, om Geitingsvollen, at det måtte ses nærmere på varianter av alternativ 4 som i mindre grad bebygger dyrka jord. Dette i lys av det klart innskjerpede jordvernet, jf. bl.a. felles brev fra MD og LMD, datert 21.02.2006, og målet om en halvering av årlig nedbygging av dyrka jord innen 2010. Landbruksdirektøren forventer da at alternativer som på en effektiv måte knytter Geitingsvollen sammen med sentrum, Halsanvegen, Bakkegate og Kirkegata, eller på andre vis opp mot Kirkegata, klart må utredes i lys av dette klart innskjerpede jordvernet. Samme vegstruktur vil også være interessant som avlastning av sentrumskjernen og de mest trafikkerte delene av Kirkegata.

Landbruksdirektøren forventer at framtidig trafikkløsning i dette området må utredes nærmere som en del av revisjon av kommunedelplan for Levanger sentrum, inkl. konsekvensutredning, jf. forskrift T-1446. Landbruksdirektøren vurderer det dermed som klart uheldig at ny vegføring er vist videre fra Biobankens adkomst og sørover langs jernbanen til reguleringsgrensa. Landbruksdirektøren vurderer denne vegen til å kunne legge føringer for senere valg av trasé som ikke er ønskelig ifht de store sammenhengende jordbruksarealene i

dette området. Landbruksdirektøren fremmer på dette grunnlag *innsigelse* til at ny vegføring nå reguleres videre fra Biobankens adkomst og sørover langs jernbanen til reguleringsgrensa.

Landbruksavdelingen vurderer planforslaget for øvrig til å legge gode grep for å bygge videre på de kvalitetene som Levanger sentrum utgjør. Under forutsetning av at denne vegføringen tas ut, har landbruksdirektøren ingen merknader til planforslaget.

### *Fra Miljøvernavdelingen:*

Miljøvernavdelingen har vurdert planforslaget i forhold til bl. a Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, jf. rundskriv T-5/93. I den sammenheng vises til vårt innspill til oppstarten av planarbeidet for sentrum, bl.a i brev datert 03.09.03, med anbefalinger for å oppnå en miljøvennlig sentrumsutvikling.

Miljøvernavdelingen har videre vurdert planen i forhold til RPR for barn og planlegging, jf. T-1/95, samt Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442.

Miljøvernavdelingen finner grunn til å gjenta anbefalingen om å redusere bruken av bil inne i sentrum. Erfaringer fra andre byer er at det krever negative virkemidler i forhold til bilbrukere, i form av differensierte parkeringsavgifter, fartshindringer og ved å regulere områder der de myke trafikantene prioriteres.

Miljøvernavdelingen merker seg at et av hovedgrepene for å redusere trafikkbelastningen i sentrum er etablering av ny trafikkorridor fra Moan til Levanger videregående skole i retning Sundet, med en skissert mulighet for videre veiforbindelse over Sundet til Snekkarberget. Forslaget til veitrase følger eksisterende gangvei, som er bygd som steinmolo, ut i Sundet.

Eidsbotn fuglefredningsområde grenser til moloen. Både Eidsbotn og Levangersundet er rike områder for sjøfugl og Miljøvernavdelingen forutsetter å bli tidlig involvert i detaljplanlegging av veiforbindelsen over Sundet.

Planen legger opp til å lokalisere større parkeringsanlegg nært innfartsvegene slik at de som kjører bil kan sette fra seg bilen og gå trygt fram til de mest brukte reisemål i byen. I tillegg til korte avstander fra parkeringshuset er det viktig å få etablert fotgjengerveger som er trygge og enkle. Det antas at det er viktig at parkeringsanleggene bygges så tidlig som mulig. Det kan sikres gjennom bl.a. rekkefølgebestemmelser.

Det er allerede mange som bor i sentrum og planen legger opp til å øke antallet boliger. Det er nødvendig å legge forholdene til rette for alle som bor her, inkl barn. Det krever lekeplasser innen de enkelte boligkvartalene, og trygge ferdselsveger for barn og unge slik at de kan gå eller sykle til idretts- og kulturaktiviteter, samt til skole og andre fritidsaktiviteter. I denne sammenhengen bør barns representant i plansaker tas med på råd for å sikre gode oppvekstvilkår.

Med mye boligbebyggelse i sentrum er det stor risiko for at det oppstår støykonflikter. Arealplanen er et viktig redskap for å avdekke og unngå at det oppstår konflikter. T-1442 gir anvisninger om hvordan støy skal behandles i arealplaner. Planområdet omfatter en rekke virksomheter som kan medføre støy både på kveld og natt. I den sammenheng vises til brev fra Fylkesmannen til kommunene datert 05.01.2007. Fylkesmannen har erfart at støy på natt og kveldstid kan medføre redusert trivsel for de som bor i byområder. Ved at støy tas med som viktig plantema både i arealplaner og i byggesaker, kan antall konflikter reduseres. Det er dessuten viktig å ha tydelige bestemmelser for støy slik at utbyggere er kjent med rammebetingelser når nye utbygginger planlegges. I forslag til reguleringsbestemmelser er det stilt støykrav som etter vår oppfatning er generelle og upresise. Det er lagt opp til å kreve støydokumentasjon kun for byggesaker. Fylkesmannen har erfart at når støy ikke trekkes inn

tilstrekkelig tidlig i byggeprosjekt, så kan det bli uforutsette kostnader, dårlig kvalitet og konflikter. Plandokumentene har lite opplysninger om støy og omfatter ingen vurderinger av betydningen av støy. Det er ikke gjort overslag over støynivå i ulike deler av sentrum. Miljøvernavdelingen er kjent med noen konflikter i planområdet og anbefaler at støynivået kartlegges og at det presenteres i form av støysonekart. På den måten vil aktuelle støykonflikter være synlige tidlig i framtidige plansaker og byggesaker. Støysonekart vil for industrivirksomheter og eiendomsutviklere være en god investering for å unngå framtidige konflikter, og kommunen bør bidra til å samordne støykartleggingen.

Erfaring viser at det er viktig å etablere sammenhengende sykkeltraseer med noenlunde samme vegstandard og framkommelighet. Det er positivt at dette sikres gjennom planen, både gjennom å sikre traseene og ved å etablere gatestrekninger der bilistene må innrette seg etter myke trafikanter. Det går ikke fram av planen, men det antas at alle som sykler til store arbeidsplasser som HINT Røstad og sykehuset avlaster vegsystem og parkeringsplassene i sentrum. Kommunen bør vurdere å stille krav til antall og kvalitet for sykkelparkering på skoler, sykehus og andre offentlige bygg.

Levanger kommune fikk økonomisk tilskudd fra staten til å utarbeide klima- og energiplan. Kommunens arbeid med tiltak for klima og energi, gav grunnlag for å utvikle god metodikk for slike planer for hele landet. Det er derfor overraskende at en finner så få elementer og tiltak fra denne planen. Her pekes bl.a. på at det gjennom reguleringsbestemmelsene kan settes krav til oppvarmingssystemet for nye bygg slik at de kan motta energi til oppvarming fra fjernvarmenett. For at det skal kunne gis slike bestemmelser må det være gitt konsesjon etter energiloven, jf. pbl § 66 a). Etter våre opplysninger er det gitt områdekonsesjon for fjernvarmenett for Levanger sentrum, og da bør et slikt krav vurderes.

#### ***Fra Kommunal- og administrasjonsavdelingen:***

Til planbestemmelsene:

Livsløpsstandard/universell utforming:

I flere bestemmelser er det stilt krav om at en viss andel av boligene innenfor de forskjellige områdene skal ha "livsløpsstandard". Vi gjør oppmerksom på at dette er et alt for uklart krav til at det kan være rettslig bindende. I 20.12 er det derimot konkretisert nærmere hvilke krav universell utforming medfører, slik at denne bestemmelsen i stor grad må anses rettslig bindende. Nest siste setning anses likevel som for generell, og det er høyst tvilsomt om det kan stilles krav om vekster med lite pollenutslipp med hjemmel i plan- og bygningsloven.

§ 3 – tabellen:

5C – det er ikke angitt utnyttingsgrad/høyde eller lignende. Dette må rettes opp.

26C – burde hatt totalhøyde og/eller angivelse av takvinkel?

39- det må angis nærmere hvilke andre formål som det åpnes for i kombinasjon

44, 45, 46A og 46B – det må angis utnyttingsgrad for områdene, også for de det skal lages bebyggelsesplan for.

§6.2.4:

Bokstav e): Det bør stå "bygningen" i stedet for kjøpesenter, da området kan benyttes til mer enn forretning. Allmennheten kan ikke gis rett til ferdsel på privat grunn gjennom reguleringsplanbestemmelser. Siste setning i e) må dermed tas ut som ugyldig.

§ 7.2:

Kan 02 I være 02C på kartet?

§ 8.2.3: I og med at bestemmelsene er rettslig bindende bør angivelsen av maks. gesimshøyde angis på en slik måte at det blir klarere, også for en som ikke er lommekjent, hvilke høyder som gjelder for hvilket areal. Ellers kan bestemmelsen bli vanskelig å praktisere. Det antas at bygningene skal ha flatt tak. I så fall kan det med fordel sies i bestemmelsene.

§ 10:

"Detaljplan" blir ofte brukt som en samlebetegnelse på reguleringsplan og bebyggelsesplan. For at det skal være klart at det er en annen type, men detaljert plan som kreves, må det brukes en annen betegnelse.

§ 20.5:

Krav om bebyggelsesplan må alltid framgå klart og entydig av reguleringsplanen/-bestemmelsene. Følgelig må ikke ordet "kan" brukes i denne sammenheng. Det må klart framgå hvilke arealer det kreves bebyggelsesplan for og hvilke tiltak som utløser plankravet.

§ 20.6.1:

Krav til minimum utnyttig ser vi at kan gi noen utfordringer. Vi er kjent med at det i mange tilfeller er ønskelig å sikre seg at et område blir utnyttet så godt som mulig. I en del tilfeller vil det likevel være slik at det f.eks er flere grunneiere i området eller tiltakshaver ønsker å bygge ut i etapper. Et 1. trinn som ligger under minimumskravet til utnytting vil derfor måtte avslås, selv om det over tid er på det rene at området vil bli utnyttet over minimumsgrensen. Vi kan ikke se i tabellen at det er stilt krav om minimumsutnytting. Hvis det ikke er gjort, bør 2. setning i denne bestemmelsen tas ut.

§§ 20.13 og 20.14:

Første setningen bør omformuleres til at "vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 69 nr 3 skal fortsatt gjelde.

Med hilsen

*Sissel E. Slaggård*  
Sissel E. Slaggård (e.k.)  
Bygg- og justisleder

*Jor*  
Ragnhild T. Bremset  
*Grete Elverum*

Saksbehandlere:

Landbruksavdelingen: Anne Berit Lein – 74 16 82 09  
Miljøvernabdelingen: Karstein Kjølstad/John Haugen – 74 16 80 64  
Kommunal- og adm.avd.: Ragnhild T. Bremset – 74 16 80 24

Kopi til:

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