

30 NOV. 2007

1 av 2

Levanger kommune v/Johannes Bremer. Postboks  
130 | 7601 LevangerVår saksbehandler:  
Anne Kindt, 22 95 42 08Vår dato: 22.11.2007  
Vår referanse: 200700274-10

Deres dato:      Deres referanse:

Kopi til:

Bernt Arne Helberg, Levanger kommune

Tore Berg, Statsbygg

## 11152 - BEBYGGELSESPAN FOR TRØNDERHALLEN, DELER AV FELT O1 OG O2, - REGULERINGSPLAN RØSTAD.

### VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.

Vi viser til forhåndskonferansen 8 juni 2006 med referat.

Statsbygg har nå startet kontraktsforhandlinger med Byggmester Grande AS etter gjennomført samspillkonkurranse. Det vil nå bli varslet oppstart av planarbeidet, som skal baseres på vinnerutkastet i konkurransen. Byggeområdet vil omfatte deler av felt O1 og O2 i reguleringsplanen, som vist på vedlagte kartutsnitt. Illustrasjonsplan av vinnerprosjektet, slik det forelå ved evalueringen, følger også som vedlegg. Vi gjør oppmerksom på at dette er en foreløpig illustrasjonsplan og at prosjektet vil bli omarbeidet for å sikre bedre tilpasning til terrenget, ikke minst i strandsonen.

#### Vurdering av konsekvensutredningsplikten

Det har vært reist spørsmål om planarbeidet vil utløse krav om konsekvensutredning iht. Plan & bygningslovens § 33-2. Levanger kommune har bedt Statsbygg å utrede dette forholdet. Problemstillingen har på prinsipielt grunnlag (før konkurranseresultatet forelå) vært forelagt Miljøverndepartementet. Konklusjonen her var at dersom regulerings-saken fremmes som bebyggelsesplan, basert på gjeldende regulering, vil tiltaket ikke utløse dette kravet.

Videre heter det i *Forskrift om konsekvensutredninger § 3.1 a* at konsekvensutredningsplikten for et byggetiltak for offentlige /allmennyttige bygg større enn 5000 m<sup>2</sup> skal vurderes etter kriteriene i forskriftens § 4.

Følgende delkriterier må vurderes i forhold til dette tiltaket:

§4.a: "tiltaket skal behandles etter forskriften dersom det: er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturminne med stor tidsdybde."

Det er nå gjennomført forundersøkelser i planområdet i regi av Fylkeskommunen. Det er foreløpig noe usikkerhet knyttet til forundersøkelsene, men det vurderes som sannsynlig at tiltaket ikke vil utløse krav om konsekvensutredning iht. denne bestemmelsen.

§ 4 b; "tiltaket skal behandles etter forskriften dersom det er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder,

§4 c; "tiltaket skal behandles etter forskriften dersom det er lokalisert i større naturområder som er særskilt viktige for utøvelse av friluftsliv."

For å kunne vurdere tiltaket i forhold til disse underpunktene må det tas utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan vedtatt av kommunestyret 30.10.2004. Iht. denne er det nye anlegget plassert innenfor arealer som er regulert til formål byggeområder/offentlig bygning/undervisning og skole. Det har underveis vært reist spørsmål om gjeldende reguleringsplans intensjon har vært å unngå utbygging av jordene i Naustbukta, (felt O2). Det har ikke vært mulig å finne dokumentasjon som kan bekrefte denne vurderingen. I en uttalelse til saken fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag – Miljøvernavdelingen, datert 04.08.2004, heter det at "Område O2 er i dag en viktig del av strandområdet. En utbygging må ta utgangspunkt i at området ikke skal privatiseres unødig." Videre heter det i Rådmannens innstilling til saken ved 2 gangs behandling at "Den ubebygde delen av O2 ligger i nordhellingen ned mot friområdet ved sjøen. Vi er enig med Fylkesmannen i at dette området har spesielle kvaliteter i forhold til friområdet og nærhet til strandsonen. Det er derfor viktig hvordan en framtidig utforming av bebyggelse i dette området blir formet. Vi vil derfor foreslå krav om godkjent bebyggelsesplan for dette området."

Iht. disse uttalelsene er det åpenbart at planens intensjon har vært å bebygge også strandområdet i felt O2, men at det må tas særskilt hensyn til landskapet ved utforming og bruk av ny bebyggelse. Tiltaket vil dermed ikke utløse krav om konsekvensutredning iht. til disse kriteriene. Utbygging i dette området er dermed hjemlet i gjeldende regulering.

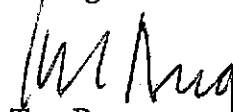
#### Bør planen fremmes som reguleringsplan eller bebyggelsesplan

Det har under veis vært diskutert om planen bør fremmes som reguleringsplan i stedet for bebyggelsesplan. På oppstartsmøtet ble reguleringsplan vurdert som best egnet fordi saken også bør behandles i kommunestyret. Statsbygg har vurdert dette nærmere og foreslår likevel at saken fremmes som en bebyggelsesplan, i tråd med kravet i gjeldende reguleringsplan. Dette begrunnes i at detaljeringsnivået i en bebyggelsesplan basert på et konkret byggeprosjekt gjør denne plantypen best egnet til å ivareta de kvalitative hensyn til landskapstilpasning og bygningsutforming som Fylkesmannen og Rådmannen i sine uttalelser til plansaken påpeker behovet for. Det faste utvalget for plansaker kan likevel beslutte å sende saken til kommunestyret dersom de anser dette som nødvendig.

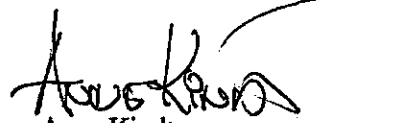
Tiltaket medfører kun "mindre vesentlige endringer" i forhold til gjeldende regulering. Dette gjelder følgende forhold:

- utvidelse av underformålet til byggeområdet offentlige bygninger/skole og undervisning til også å gjelde allmenntilgjort/idrett,
- omlegging av eksisterende gang- og sykkelvei som krysser byggeområdet og innpassing av ny økonomiadkomst på nordsiden av anlegget.
- hvis behov utvidelse av P2 og adkomstveien fra alléen til P2.

Vennlig hilsen



Tore Berg  
Prosjektleder, avdeling Byggherre



Anne Kindt  
Seniorrådgiver, Plan og utredning

Vedlegg: 1 Illustrasjoner: Trønderhallen, Byggmester Grande AS og Letnes arkitektkontor AS

Kopi Rambøll AS v/Svein Rasmussen  
Mellomila 79  
N-7493 Trondheim