



BEBYGGELSESPAN FOR TRØNDERHALLEN - RØSTAD

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no Tlf.: 74 04 82 73	Arkivref: 2007/4124 - /L13
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	01.04.2009	41/09
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	19.08.2009	75/09

Rådmannens forslag til vedtak:

Bebyggelsesplan for Trønderhallen, m/bestemmelser, begge datert 10.03.09, sist rev. 13.08.2009, vedtas i hht. plan- og bygningslovens § 28-2.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Levanger kommune ønsker gjennom denne planprosessen å legge til rette for oppføring av "Trønderhallen" på Røstad, vest for hovedbygningen på HINT. Prosjektet omfatter hall for ballspill og svømmeanlegg med tilhørende garderobeanlegg. Planen skal også gi rom for treningssenter. Det vises til vedleggene for utfyllende informasjon og bakgrunn for saken.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 10.03.09
- 2 Plankart datert 10.03.09, sist rev. 13.08.09
- 3 Planbestemmelser 10.03.09, sist rev. 13.08.09
- 4 Illustrasjonsplan i 2 alternativer (Asplan Viak, 16.03.09)
- 5 Snitt
- 6 Analyse del 1 m/kartvedlegg (Rambøll, 21.06.07)
- 7 Reguleringsbestemmelser for eiendommen Røstad, vedtatt 13.10.04
- 8 Reguleringsplan for eiendommen Røstad, vedtatt 13.10.04
- 9 3D-illustrasjon

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Protokolltilførsel til PUK-sak 41/09 fra Gunnar Løvås, pva. Levanger SV

Saksopplysninger:

Plan- og utviklingskomiteen i Levanger kommune vedtok i møte den 01.04.09, sak 41/09, at forslag til bebyggelsesplan for Trønderhallen legges ut til offentlig ettersyn, i hht. plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2. Offentlig ettersyn ble kunngjort den 04.04.09, og berørte parter ble tilskrevet med brev av 06.04.09. Høringsfristen var satt til 07.05.09. I hht. forespørsel fikk fylkesmannen en dag forlenget høringsfrist.

En har vært nødt til å avvente endelige uttalelse i hht. automatisk freda kulturminner før sluttbehandling. Denne foreligger nå.

Følgende uttalelser er mottatt:

- 1 Sametinget, 24.04.09
- 2 Eldres Råd, 30.04.09
- 3 Bio Varme AS, 04.05.09
- 4 NVE, 04.05.09
- 5 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 08.05.09 – betinget innsigelse
- 6 Nord-Trøndelag Fylkeskommune, 06.05.09
- 7 NTE Nett AS, 08.05.09
- 8 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 14.05.09 – kulturminner
- 9 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 27.05.09 – oversendelse til Riksantikvaren
- 10 Riksantikvarens svarbrev til fylkeskommunen, 11.08.09.
- 11 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 13.08.09 - endelig uttalelse

Endringer av planen etter offentlig ettersyn (sist rev. 13.08.09)

Plankartet:

- Vestlig del av område O2A er tatt ut, slik at O2A er begrenset fra 15 til 3 daa.
- Siktsektoren fra Høgskolens gårds plass mot Levangerbukta er vist med byggegrense og med påskriften ”frisiktsone.”
- Kjøreadkomst til serviceinngang og eksisterende veg er vist med regulert kant kjørebane.
- Makshøyden på hallen er justert til kote +21,5 m.

Bestemmelsene:

- § 4.1: Utnyttingsgraden i område O2A er justert fra 2,5 til 14 %, i samsvar med eksisterende bebyggelse og ny avgrensning av området.
- § 5.9 siste ledd er tatt ut.
- Siktsektorene er omtalt i punkt 4.2, jfr. gjeldende reguleringsbestemmelser.
- Høyden på hallen er justert fra kote +20,0 til kote +21,5, som følge av valgt takkonstruksjon.

Endringene etter offentlig ettersyn er markert med rød tekst i bestemmelsene.

Andre forhold

Kjøreadkomst for levering av klor til svømmeanlegget er fortsatt ikke vist, men vi anser at nødvendig internt kjøreareal likevel kan realiseres.

Vi anser at evt. justering av selve innkjøringen til P2 kan justeres innenfor regulert trafikkformål.

Vurdering:

Høringsuttalelser i fbm. offentlig ettersyn er oppsummert og kommentert nedenfor:

1 Sametinget, 24.04.09

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.

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. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. 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. Aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

2 Eldres Råd, 30.04.09

Ingen merknader. Rådet er tilfreds med at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle nye publikumsrettede bygninger og utenomhusanlegg. Rådet er også tilfreds med at det er avsatt HC-parkering ved inngangen.

Kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning.

3 Bio Varme AS, 04.05.09

Bio Varme as ser fram til å knytte en framtidig Trønderhall til bioenergianlegget på Røstad. Vi gjør oppmerksom på at hallens plassering berører fjernvarmtilførsel til Løa i ca. 70 meters lengde på en slik måte at denne (ledningen) må flyttes. Vi kan ikke se at dette er omtalt i utkastet.

Kommentar:

Uttalelsen tas til etterretning, og den er formidlet til tiltakshaver.

4 NVE, 04.05.09

NGUs løsmassekart viser at grunnen består av hav- og fjordavsetninger, og i slike masser kan kvikkleire forekomme. Utløpet av Levangerelva inkluderer Røstadlandet, som bl.a. omfatter strandkanten langs deler av området i planforslaget.

Grunnforhold

Det er positivt at dere har inkludert geotekniske vurderinger i planbestemmelsene. Det er viktig at det fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon i forhold til sikkerhet, og konkrete tiltak for å øke sikkerheten.

Faregradskart for kvikkleire viser kvikkleiresoner i nærheten. Selv om det ikke er avmerket slike soner innenfor planområde, kan det ikke utelukkes at det finnes lommer med kvikkleire i planområdet. Det er derfor viktig at geoteknisk fagkyndig får vurdert dette.

Skulle det vise seg at det er kvikkleire innenfor planområdet, er det viktig at områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred kan dokumenteres. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor planområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og ved ferdigstilt anlegg. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. NVEs retningslinjer 1/2008 med vedlegg (www.nve.no) beskriver en dokumentasjonsprosedyre for dette. For øvrig viser vi til NS 3480 mht ekstern kontroll av de geotekniske vurderingene/beregningene og omfanget av dette.

Sikkerhetsnivå mot oversvømmelse/flo/stormflo

I planbestemmelsene er det lagt til grunn at det for ny bebyggelse forutsettes et sikkerhetsnivået mot oversvømmelse/flo/stormflo tilsvarende en 200-års hendelse. Dette er bra. I tillegg er det viktig at det i planbestemmelsene kommer inn konkrete tiltak som skal utføres for å tilfredsstille kravene ved en 200-årsflo. Vi kommer til å legge vekt på at dere følger NVEs retningslinjer 1/2008 ”Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” (www.nve.no).

Arealbruksendringer som fører til flere tette flater som tak og asfalterte arealer, vil ofte endre avrenning til vassdrag. Dette vil igjen påvirke flomtoppene og erosjonsforholdene i vassdrag. I bebyggelsesplanen er det viktig at dette er vurdert, og at eventuelle avbøtende tiltak er nevnt. En må spesielt huske på at for å unngå flomskade må drenering til et bygg ligge slik at avløpet fungerer under flom.

I forhold til havnivåstigning viser vi til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin rapport ”Havnivåstigning - estimater av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner”, se www.dsb.no.

Miljø

Planområdet grenser til Levangerelva og dens utløpsområde. Planen må ta hensyn til vassdragets verdi for biologisk mangfold og friluftsliv. NVE anbefaler at en kantsone på minimum 20 meters bredde langs vassdrag reguleres til friluftsområde, naturvernområde eller lignende. Dette vil forhindre uønsket inngrep og sikre allmennheten ferdsel langs vassdrag.

Kraftledninger

Videre er det viktig at bebyggelsesplanen ikke medfører hindringer for evt. eksisterende eller planlagte høyspentlinjer/kabler etc. Ber om at NTE og Statnett kontaktes.

Kommentar:

Grunnforhold: Uttalelsen tas til etterretning, og forutsettes fulgt opp av tiltakshaver.

Sikkerhetsnivå mot oversvømmelse/flo/stormflo:

Bebyggelsesplanen er forholdsvis lite detaljert, og vi kjenner ikke detaljene i prosjektet. Følgelig forutsetter vi at evt. konkrete tiltak som skal utføres for å tilfredsstille kravene ved en 200-årsflo, må vurderes av tiltakshaver. Foreløpige anbefalinger vedr. kotehøyde for golv i 1. etasje og utomhusarealer ble omtalt ved første gangs behandling - havnivåstigning var hensyntatt i disse tallene - som egentlig gjaldt havneområdet. Vi kan ikke se at evt. avrenning fra området vil påvirke vannføringen i Levangerelva, men kjenner altså ikke til hvordan dette er tenkt løst. Følges opp av tiltakshaver.

Miljø: Friområdet G1 er forholdsvis smalt, men det følger hele sjøkanten i bukta. Eksisterende sti i dette friområdet sikrer allmennheten ferdsel langs sjøen. Vist byggegrensene på min. 38 m fra sjøkanten, sikrer at strandsonen ikke kan bebygges. På bakgrunn av overnevnte ser vi ikke behov for å regulere et bredere friluftsområde eller lignende langs bukta.

Kraftledninger: NTE er hørt, men vi har ikke sett behov for å forelegge planene for Statnett.

5 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, 08.05.09 – betinget innsigelse

Fra Landbruksavdelingen:

Landbruksdirektøren vurderer planformålet for Trønderhallen til å ligge innenfor formålet lagt i reguleringsplan for området, og har dermed ingen merknader til det arealet som direkte berøres av Trønderhallen.

Forslaget til bebyggelsesplan legger imidlertid nye og store begrensninger på utnyttingen av tilliggende arealer, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Landbruksavdelingen er svært kritisk til dette, både på bakgrunn av grunnlaget for ”frigivelsen” av dette området, jf. fylkeslandbruksstyrets sak 31/89 (til utvikling av kompetansesentret og med forutsetning om høy utnytting) og ikke minst ut fra det klart innskjerpede jordvernet.

Utnyttelsen i gjeldende plan, vedtatt 13.10.04, er satt til maks 45 % bebygd areal av områdets størrelse (for områdene O1, O2, O3, O4, O5 og O6). Foreliggende forslag innebærer en vesentlig reduksjon i forhold til mulig framtidig utnytting. Innenfor område O1 er tillatt utnytting foreslått til BYA=13 % (bare eksisterende bebyggelse), område O2A BYA=2,5 % (bare eksisterende bebyggelse) og O2B (Trønderhallen) BYA=30 %. Innherred samkommune har mangel på næringsarealer, og landbruksdirektøren er undrende og samtidig svært kritisk til at ikke kommunen for fremtiden ønsker å kunne nytte de øvrige frigitte områdene til offentlig bebyggelse og kompetanserettede virksomheter.

Landbruksdirektøren minner om at jordvernet er vesentlig innskjerpet, jf. felles brev fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet av 21.02.06. Av innskjerpingsbrevet går det klart fram at kommunene ”må dokumentere at potensialet for fortetting og transformasjon er utnyttet før en vurderer å fravike viktige jordvern hensyn”. På bakgrunn av ovenstående, fremmer landbruksdirektøren ***innsigelse*** til at utnyttingsgraden reduseres på de tilliggende områdene til Trønderhallen. Under forutsetning av at bebyggelsesplanen reduseres til kun å omhandle det arealet som Trønderhallen berører, og at eksisterende reguleringsplan fortsatt skal gjelde for det øvrige området, har landbruksdirektøren ingen merknader til planforslaget.

Fra Miljøvernavdelingen:

Bebyggelsesplanen ligger innenfor de arealmessige rammene for eksisterende reguleringsplan. Miljøvernavdelingen har derfor ingen merknader til arealbruken. Røstadorrådet er imidlertid et flott høgskoleområde som ligger i vakkert kulturlandskap og er et attraktivt nærtur- og friluftsområde for Levanger sentrum. Miljøvernavdelingen er opptatt av at man tar vare på disse kvalitetene og at man sikrer allmenn ferdsel både gjennom og i området. Dette er viktig i forhold transportbehov og muligheten for miljøvennlig transportløsninger til og fra sentrumsfunksjoner, jf. T-5/93 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Fra Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Forslaget til bestemmelser § 5.9 siste ledd bør tas ut som ikke hjemlet i plan- og bygningsloven.

Fylkesmannen registrerer at hensyn til grunnforhold og flom/stormflo er tatt inn i planbestemmelsene, det er bra. Vi vil også minne om at det må vurderes i hvilken grad tiltaket vil bli berørt av havnivåstigning og tøffere vær som følge av klimaendringer.

Bjerknessenteret for klimaforskning har gitt ut en rapport hvor det er estimert nivåer for havnivåstigning og stormflo. Denne kan benyttes som en veiledning ved byggetiltak ved kysten, men en må ta høyde for at de reelle nivåene kan komme til å bli høyere. Vi viser for øvrig til Fylkesmannens sjekklister for samfunnssikkerhet og beredskap på fylkesmannens sine nettsider, og ber om at eventuelle andre relevante forhold som listes opp her tas hensyn til i den videre planleggingen.

Kommentar til Landbruksavdelingen:

Med bakgrunn i reguleringsplanens hensyn til kulturlandskapet, med bevaringsverdig bebyggelse, angitte siktkorridorer og byggegrenser, kan vi ikke se at høringsversjonen av bebyggelsesplanen legger vesentlig nye og større begrensninger på utnyttningen av områdene rundt Trønderhallen. Vi anser det imidlertid som uproblematisk å imøtekomme den betingede innsigelsen, ved at bebyggelsesplanen reduseres til kun å omhandle det arealet som Trønderhallen berører, og at eksisterende reguleringsplan fortsatt skal gjelde for det øvrige området. Følgelig er område O2A begrenset fra 15 til 3 daa og utnyttingsgraden i område O2A er på nytt justert i samsvar med eksisterende bebyggelse. Ifølge reguleringsplanen ligger bebyggelsesplanens område O2A i sikteaksen mot Levangerbukta. På bakgrunn av uttalelse fra fylkeskommunen er sikteaksen mot Levangerbukta nå vist med frisisiktlinje og med påskriften ”frisiktzone”. Jfr. illustrasjonsplan er planlagt kjørbare serviceadkomst også lagt inn. Eksisterende veg ligger også i dette området, slik at det uansett ikke er aktuelt med særlig høy utnyttelse her. Innsigelsen anses imøtekommet.

Kommentar til Miljøvernabdelingen:

Vi anser at viste stier og gangveger sikrer allmennheten tilfredsstillende ferdsel i og gjennom planområdet. Trønderhallen blir nå en del av kulturlandskapet og området som et attraktivt nærtur- og friluftsområde for Levanger sentrum synes ivaretatt. En større del av byggeområdet rundt Trønderhallen kunne riktignok vært sikret som friområde park. Planen er imidlertid ikke til hinder for at ubebygde arealer kan opparbeides parkmessig.

Kommentar til Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Bestemmelsen § 5.9 siste ledd (ang. fjerning/bevaring av trær) er tatt ut.

Hensynet til grunnforhold og flom/stormflo innebærer også at det må tas hensyn til havnivåstigning og tøffere vær som følge av klimaendringer. Vi er kjent med nevnte rapport fra Bjerknessenteret, og har forstått det slik at denne er lagt til grunn for de foreløpige anbefalinger om kotehøyder, for havneområdet.

Utover de forhold som allerede er nevnt, kan det foreligge andre relevante forhold som også må hensyntas spesielt. Dette kan gjelde strømtilførsel o.a. infrastruktur, tiltak for å begrense brannfare, mulig omplassering av gassbeholdere ved hovedbygget, håndtering av klor til svømmehallen osv. Alle relevante forhold forutsettes fulgt opp av tiltakshaver på en tilfredsstillende måte.

6 Nord-Trøndelag Fylkeskommune, 06.05.09

Bebyggelsesplanen har liten detaljeringsgrad. En større detaljering ville kunne klargjort bedre innhold og konsekvenser av planen. ”Frisiktzone” fra hovedbygningen på Røstad er markert på kartet med byggegrense. Vi vil og peke på at fri sikt må sikres fra tunet, ned mot sjøen, langs GS4.

Kotehøyde mangler på eksisterende bebyggelse. Høydetall bør påføres, da de er viktig for å kunne vurdere høyden på ny bebyggelse.

Kollelandskap er karakteristisk for landskapsstrukturen på Røstad. Topografien er dermed et vesentlig hensyn ved lokalisering av bebyggelse i planområdet. For å vurdere dette er det nødvendig med godt kartgrunnlag med illustrerende høyder. Vi ber derfor om at 1-meters koter tegnes inn på kartet før sluttbehandling.

Kulturminner

Planen er ikke vurdert i fht. evt. automatisk freda kulturminner. Uttalelse angående dette vil bli ettersendt fra fylkeskommunens kulturavdeling.

Kommentar:

Fri sikt fra Høgskolens gårdsplass, ned mot Levangerbukta, er bl.a. sikret gjennom reguleringsbestemmelsene fra 2004. Disse er nå også tatt med i bestemmelsene til bebyggelsesplanen. Mesteparten av bebyggelsesplanens område O2A, som ligger i aktuell siktsektor, er tatt ut på bakgrunn av innsigelse fra Fylkesmannens landbruksavdeling om for lav utnyttelse. Utnyttelsen var foreslått svært lav av hensyn til nevnte siktsektor, kulturlandskapet og reguleringsplanens byggegrense. Resterende del av område O2A har nå fått inntegnet nevnte siktsektor, angitt med byggegrense, og utnyttingsgraden er justert i hht. eksisterende bebyggelse.

Ved første gangs behandling antok vi kotehøyder for eksisterende bebyggelse. Antakelsene var basert på byggetegninger av Løa samt fotogrammetri av hovedbygningen. Da det kan knyttes noe usikkerhet til disse høydene, ønsker vi ikke å påføre disse på plankartet.

Ved første gangs behandling antok vi at 1 meters høydekurver for eksisterende terreng kunne hentes fra illustrasjonsplanen. Vi har imidlertid fått opplyst at disse ikke er eksakte, og at de derfor er uegnet for bebyggelsesplanen. Så sent i planprosessen har vi ikke funnet grunn til å kreve ny profilering av området.

7 NTE Nett AS, 08.05.09

Ingen bemerkninger til planen, Levanger kommune har allerede vært i kontakt med NTE Nett AS med forespørsel om strømtilførsel til Trønderhallen. Med dette som grunnlag er plan for strømforsyning til hallen laget. Vedlegger kartutsnitt som viser dagens strømforsyning i området.

Kommentar: Uttalelsen tas til etterretning.

8 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 14.05.09 - kulturminner

I 2007 ble det etter initiativ fra Statsbygg foretatt arkeologiske registreringer i fbm. planprosessen. Disse er begrunnet i at disse registreringene ikke ble foretatt under arbeidet med reguleringsplanen.

Det foreligger rapport fra disse registreringene. Denne viser at det er funnet bosetningsspor fra bronsealder/jernalder i området inn mot GS4 og i O2A N for GS4, se 112840 i <http://askeladden.ra.no>. Dette området reguleres til offentlig bebyggelse, og planen må da etter KML §8.4 oversendes til Riksantikvaren. Alternativt kan området reguleres til park eller lignende kombinert med spesialområde bevaring. Det bes om at dette tas opp med tiltakshaver og at man velger hva som best passer i planen.

Videre ble det påvist en gravrøys, se ID 112841 i O2B. Også spørsmålet om denne skal undersøkes må avklares av Riksantikvaren i en KML §8.4 sak.

Det bes om rask tilbakemelding mht. hva som skal gjøres med bebyggelsesplanen; oversendelse til Riksantikvaren for behandling etter KML §8.4 eller regulering til spesialområde bevaring (ID111240). Dersom planen skal oversendes Riksantikvaren etter KML §8.4, så må vi ha utvidet frist for å uttale oss.

Kommentar:

Tas til etterretning.

9 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 27.05.09 – oversendelse til Riksantikvaren

Planforslaget oversendes Riksantikvaren for uttalelse i fht. automatisk freda kulturminner. Trønderhallen skal dekke et regionalt behov for hall i området Levanger/Verdal. Denne har stor samfunnsmessig nytte, og det er knyttet stor regional politisk interesse til hallen. ... Fylkeskommunen anbefaler at bebyggelsesplanen tas til følge, jfr KML §8.4, og at Riksantikvaren aksepterer inngrep i de registrerte kulturminnene, mot at Vitenskapsmuseet foretar en faglig undersøkelse av kulturminnene.

10 Riksantikvarens svarbrev til fylkeskommunen, 11.08.09

... RA finner at bebyggelsesplanen for Trønderhallen kan godkjennes uten vilkår om at det først foretas en arkeologisk utgravning av de berørte kulturminnene før tiltak etter planen realiseres, jf. kart stemplet Riksantikvaren og datert 7. juli 2009.

RA gjør oppmerksom på at dersom det under anleggsarbeidet oppdages/fremkommer andre automatisk fredete kulturminner enn de tillatelsen gjelder for, skal arbeidene straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet og Nord-Trøndelag fylkeskommune varsles, jf. kml § 8 annet ledd. RA avgjør snarest mulig og senest innen tre uker om arbeidet kan fortsette og fastsetter evt. vilkår for dette.

Kommentar:

Tas til etterretning, og forventes fulgt opp av tiltakshaver.

11 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 13.08.09 - endelig uttalelse

Etter behandling av saken hos NTNU/Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren er det nå klarert at inngrepene i kulturminnene kan foretas uten videre undersøkelser. De undersøkelser og dokumentasjon fylkeskommunen har foretatt regnes som tilstrekkelig til at det vitenskapelige kildematerialet fra kulturminnene er sikret.

Riksantikvaren uttaler at tiltak i planområdet kan iverksettes uten vilkår om undersøkelser, men at man må være særlig oppmerksom under arbeidets utførelse og straks stanse samt varsle oss dersom andre kulturminner som ikke er undersøkt tidligere av oss skulle dukke opp under anleggsarbeidet.

Kommentar:

Tas til etterretning, og forventes fulgt opp av tiltakshaver.

Konklusjon sluttbehandling

Den betingede innsigelsen fra Fylkesmannens landbruksavdeling anses imøtekommet og Riksantikvaren og fylkeskommunen har åpnet for at bebyggelsesplanen kan godkjennes. Planen tilrås vedtatt.

FØRSTE GANGS BEHANDLING – PUK 01.04.09, sak 41/09

Rådmannens forslag til vedtak:

Det gjøres følgende endringer i plandokumentene:

- a) Plankartet vurderes detaljert noe mer, i samsvar med vedlagte illustrasjonsplaner.
- b) GS1 splittes opp i flere deler, med formålsgrense og benevnelse, for enklere å knytte entydige bestemmelser til aktuelle traseer med noe kjøretrafikk.
- c) Omriss av planlagt bebyggelse angis som veiledende på plankartet.
- d) Det legges inn 1 meters høydekurver, jfr. illustrasjonsplan.
- e) Bestemmelsene oppdateres i samsvar med evt. endringer nevnt ovenfor.
- f) 3D-illustrasjon av Trønderhallen forutsettes vedlagt til offentlig ettersyn.

Forslag til bebyggelsesplan for Trønderhallen, datert 10.03.09, rev. 19.03.09, og med endringer som anført ovenfor, legges ut til offentlig ettersyn i hht. plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 01.04.2009

Forslag i møte:

Utsettelsesforslag fra Gunnar Løvås, SV:

Før videre saksbehandling av ny Trønderhall på Røstad, må økonomien i prosjektet klargjøres. Levanger kommune skal ta over bygging og drift av hallen etter at Statsbygg har trekt seg som byggherre, derfor må konsekvensene av dette klargjøres i økonomiplanen.

I konsekvenser for natur og miljø (s 37 av 61 i sakspapirene) står det:

"Landskapsmessig representerer prosjektet et klart brudd på hva som er anbefalt måte å bygge på i kollelandskapet på Røstad, og i sammenheng med Stortunet på HiNT". På denne bakgrunn bør det eventuelt utarbeides reguleringsplan for området, før prosjektet startes opp.

Før en eventuell bebyggelsesplan eventuelt sendes på høring, må saken sendes til estetikkutvalget.

Forslag til tillegg fra Gunnar Løvås, SV

- a. Bebyggelsesplanen medfører vesentlige utvidelser i forhold til vedtatt reguleringsplan for Røstad og må som følge av dette sluttbehandles som reguleringsplan og krav om konsekvensutredning.
- b. Estetikkutvalget i kommunen må få saken til høring.

Avstemning:

Utsettelsesforslag fra Gunnar Løvås avvist med 9 mot 1 stemme.

Løvås sitt forslag til endring pkt. 1 avvist med 9 mot 1 stemme.

Løvås sitt forslag til tillegg pkt. 2 enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak, med tillegg vedtatt i møtet, vedtatt med 9 mot 1 stemme.

VEDTAK:

Det gjøres følgende endringer i plandokumentene:

- a) Plankartet vurderes detaljert noe mer, i samsvar med vedlagte illustrasjonsplaner.

- b) GS1 splittes opp i flere deler, med formålsgrense og benevnelse, for enklere å knytte entydige bestemmelser til aktuelle traseer med noe kjøretrafikk.
- c) Omriss av planlagt bebyggelse angis som veiledende på plankartet.
- d) Det legges inn 1 meters høydekurver, jfr. illustrasjonsplan.
- e) Bestemmelsene oppdateres i samsvar med evt. endringer nevnt ovenfor.
- f) 3D-illustrasjon av Trønderhallen forutsettes vedlagt til offentlig ettersyn.

Forslag til bebyggelsesplan for Trønderhallen, datert 10.03.09, rev. 19.03.09, og med endringer som anført ovenfor, legges ut til offentlig ettersyn i hht. plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

Estetikktvalget i kommunen må få saken til høring.

Bakgrunn for saken:

Levanger kommune ønsker gjennom denne planprosessen å legge til rette for oppføring av ”Trønderhallen” på Røstad, vest for hovedbygningen på HINT. Prosjektet omfatter hall for ballspill og svømmeanlegg med tilhørende garderobeanlegg. Planen skal også gi rom for treningssenter. Det vises til vedleggene for utfyllende informasjon og bakgrunn for saken.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 10.03.09
- 2 Plankart datert 10.03.09, rev. 19.03.09
- 3 Planbestemmelser 10.03.09, rev. 13.03.09 og 19.03.09
- 4 Illustrasjonsplan i 2 alternativer (Asplan Viak, 16.03.09)
- 5 Snitt
- 6 Analyse del 1 m/kartvedlegg (Rambøll, 21.06.07)
- 7 Reguleringsbestemmelser for eiendommen Røstad, vedtatt 13.10.04
- 8 Reguleringsplan for eiendommen Røstad, vedtatt 13.10.04
- 9 3D-illustrasjon

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Arkeologisk rapport (Nord-Trøndelag fylkeskommune, 24.01.08)
- Statsbygg, 22.11.07 med vedlagt vinnerprosjekt/landskapsplan

Saksopplysninger:

Planforslaget

Bebyggelsesplanområdet er på ca. 70-80 dekar, og omfatter deler av reguleringsplan for eiendommen Røstad, vedtatt 13.10.2004. Bebyggelsesplanen viser byggeområder for offentlige bygninger med eksisterende og planlagt bebyggelse, offentlige trafikkområder (kjøreveg, gang- og sykkelveg, annen veggrunn, parkeringsplass), friområde park langs strandsonen og spesialområde for bevaring av bygninger.

Saksgang og medvirkning

Ifølge planbeskrivelsen er oppstart av planarbeidet kunngjort i Levanger-Avisa og Trønder-Avisa den 14.12.07. Det opplyses også om at det ikke har kommet innspill eller reaksjoner under planprosessen som Rambøll er kjent med, bortsett fra fylkeskommunens arkeologer.

Grunneieren Statsbygg har i brev av 22.11.2007 til kommunen gjort en vurdering av krav til konsekvensutredning og kommet til at tiltaket ikke vil utløse krav om dette. De har samtidig anbefalt plantypen bebyggelsesplan og antydnet behov for mindre vesentlige endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Planforslag mottatt 16. mars ble sendt på en kort intern høring til barnerepresentanten, helse, oppvekst, bygg og eiendom, kommunalteknikk, naturforvaltning og kultur. Følgende merknad ble mottatt:

Barnerepresentanten, 20.03.09

Pga. kort intern høringsfrist vil barnerepresentanten kunne kommentere saken mer detaljert når den legges ut til offentlig ettersyn.

Trønderhallen vil etter Barnerepresentanten sitt syn bli en positiv og betydelig ressurs for barn og unge i kommunen, med både idrettshall og svømmebasseng. I planprosessen vil det bli viktig å sikre at utforming, plassering og adkomst/parkering på en best mulig måte tilpasses i forhold til andre interesser og nærliggende områder.

Justering av planen 19.03.09

Plankart m/bestemmelser ble detaljert noe mer ved revisjon den 19.03.09. Planavdelingen har også justert/supplert bestemmelsene den 19.03.09.

Vurdering:

Plantype og forholdet til konsekvensutredning

Plantypen bebyggelsesplan ble avklart allerede i 2007. Reguleringsplanen fra 2004 hjemler krav om bebyggelsesplan for område O2. Bebyggelsesplanens lave detaljeringsnivå kompenseres til en viss grad av vedlagte illustrasjoner og krav til oppfølgende utomhus-/landskaps-/planteplan.

I planbeskrivelsen er det, på bakgrunn av Statsbyggs vurdering i brev av 22.11.07, konkludert med at tiltaket/bebyggelsesplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Kopi av brevet oversendes fylkesmannen ved offentlig ettersyn.

Justeringer i forhold til gjeldende reguleringsplan

Eksisterende/regulert gang- og sykkelveg øst-vest, som bl.a. skiller reguleringsplanens område O1 og O2, forskyves sørover for å gi plass til Trønderhallen. Som følge av dette blir område O1 noe mindre og medtatt del av reguleringsplanens område O2, deles i områdene O2A og O2B. I tråd med intensjonen i reguleringsplanen vil omlagt gangveg fortsatt lede til de samme målpunktene, men inngangspartiene til Løa og Trønderhallen blir liggende litt til siden for gangvegen.

Trønderhallen ligger i område O2B. Område O2A er tatt med for å tydeliggjøre at dette området ikke kan utbygges videre (det er gitt utnyttingsgrad tilsvarende eksisterende bebyggelse - og med tanke på at stabburet ved HINT lå i område O2A). Ved revisjon den 19.03.09 ble stabburet ved HINT innlemmet i område O2B, men ifølge Rambøll er det ikke behov for justering av foreslåtte utnyttingsgrader.

At område O2A ikke bør bygges ut videre, synes å være i tråd med intensjonen i reguleringsplanen om å sikre fri sikt fra Høgskolens gårdsplass mot Levangerbukta.

Om reguleringsplanen tillater utbygging i vestlig del av område O2, vest for vist byggegrense, synes noe uklart. Reguleringsplanen viser kotehøyder for planlagt bebyggelse, og det kan stilles spørsmål ved om fastsatt gesimshøyde på 7 m er tilstrekkelig gjennomtenkt for evt. andre bygg. Forslag til bebyggelsesplan viser kotehøyder.

Parkeringsplassen P2 foreslås utvidet med bussparkering i vest og det foreslås en 1,5 m høy voll rundt parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget foreslås nå som offentlig trafikkområde, og adkomst til reguleringsplanens område O6 er vist med avkjørselspil.

For offentlige bygninger er underformålene begrenset til hhv. høgskole og idrettsanlegg. Grad av utnytting er nyansert noe mer.

En del øvrige forhold anses som naturlig detaljering i en bebyggelsesplan.

Bebyggelsen

Foruten eksisterende bebyggelse viser planen omriss av planlagt bebyggelse/Trønderhallen, med påskrevne maks kotehøyder.

Grad av utnytting

Det foreslås BYA = 30 % i område O2B (tilsvarer 7680 m² bebygd areal). Dette anses ikke urimelig, sett i forhold til at reguleringsplanen angir BYA = 45 % i alle byggeområder. Det er ikke lagt arbeid i å finne ut hvor stor del av opprinnelig utnyttingsgrad som allerede er ”brukt” av eksisterende bebyggelse (reguleringsplanens område O2 har mest bebyggelse i øst, utenfor bebyggelsesplanområdet). For de øvrige områdene (O1 og O2A) er det også foreslått å begrense utnyttingsgraden tilsvarende eksisterende bebyggelse. Områdegrensene er også justert i fht. reguleringsplanen. Trønderhallen opplyses å ha en grunnflate på 5755 m² over bakken og 1585 helt eller delvis under terreng.

Bebyggelsens høyde og lokalisering i fht. landskap/terreng/kulturmiljø

Reguleringsplanen antyder gesimshøyde på 7,0 m. Det er nå foreslått gesimshøyder tilsvarende kote +16,5 og kote +17,5, samt største høyde kote +20,0. Det er ennå ikke avklart om dette er tilstrekkelig for hallen. Det kan bli behov for kotehøyde 21,5 hvis det skal benyttes limtre i stedet for stål i takkonstruksjonene. Sistnevnte forventes avklart før sluttbehandling. Det går fram av planbeskrivelsen at det er jobbet en god del med lokalisering og utforming av prosjektet i forhold til omgivelsene. Sammenlignet med vinnerutkastet er det nå oppnådd en større avstand til strandsonen.

Byggehøydene kunne med fordel vært oppgitt på en mer entydig måte på plankartet. Disse er imidlertid også omtalt i bestemmelsene. Det er ikke foreslått høyder for eksisterende bebyggelse.

Til sammenligning har HINTs hovedbygg en nedre takkant mot vest tilsvarende kote +26 (ifølge kartgrunnlag). Høyden på Løa anslås til ca. kote +17,5. Kollen mellom HINTs hovebygg og Trønderhallen er oppgitt til minst cote +19. Forholdet til bukta, strandsonen, kollelandskapet og annen bebyggelse vil forhåpentligvis gå bedre fram av planlagt 3D-illustrasjon/fotomontasje. Illustrasjonsplanene viser delvis eksisterende og planlagt terrengnivå omkring Trønderhallen.

Illustrasjonsplanene

Illustrasjonsplanen vedlegges i 2 varianter. Den ene fyller ut bebyggelsesplanens stiplede omfang og er påkrevet hvis romprogrammet gjør det nødvendig. Den andre varianten gir uttrykk for en bedre landskapstilpassing i den sårbare Naustbukta. Dette omfanget forutsetter at romprogrammet begrenses tilsvarende.

Avstand til sjø

Byggegrenser i reguleringsplanen og omtale av siktsektor fra Høgskolens gårdsplass mot Levangerbukta, kan tyde på at område O2 ned mot sjøen ikke var planlagt utbygd. Siden området omfattes av reguleringsplan, som i tillegg viser området som byggeområde, anser vi likevel at det generelle forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø ikke gjelder. Det er likevel lagt stor vekt på å oppnå god avstand til sjøkanten.

Trafikk - adkomst, parkering, gangforbindelser

Kjørevegen til Røstadorrådet og parkeringsplassen P2 kan, pga. eksisterende allé, være en utfordring for busser o.l. Vi antar imidlertid at en god del av trafikken til Trønderhallen vil være gang-/sykkeltrafikk. Andelen biltrafikk antas størst på ettermiddags-/kveldstid, avhengig av åpningstid.

Parkering

Det er vanskelig å vurdere parkeringsbehovet, men vi antar at anlagte parkeringsplasser, med foreslått utvidelse for busser, vil være tilstrekkelig for eksisterende virksomhet inkl. ordinær aktivitet i Trønderhallen. Det vil dessuten være bare delvis overlapp mellom skolens bruk og hallens bruk av parkeringsplassen. Vi ser ikke bort ifra at parkeringsplassen P2 kan bli knapp ved større arrangement med publikum. Parkeringsplassen P1, øst for alleen, kan sannsynligvis avlaste noe. Ifølge reguleringsplanen er denne felles for områdene O1, O2 og O4.

I reguleringsplanen er parkeringsområdet P2 tiltenkt område O1 og O6. P2 foreslås nå som offentlig parkeringsplass, og det er usikkert om område O6 etter oppføring av Trønderhallen kan få dekt sitt parkeringsbehov innenfor P2. Område O6 synes imidlertid lite aktuelt for utbygging, pga. dårlig grunnforhold. Skulle dette likevel bli aktuelt er det krav om bebyggelsesplan før utbygging av område O6, og parkeringsspørsmålet kan avklares i den forbindelse. Områdene i reguleringsplanen er forøvrig forbeholdt offentlig virksomhet og Statsbygg er den største aktøren/grunneieren i området.

Gangforbindelser

Gangforbindelsen som forskyves sørover er allerede nevnt/omtalt.

Ifølge eksisterende kartgrunnlag er det også anlagt en gangforbindelse langs/dels inne på planlagt kjøreveg/voll til parkeringsplassen P2. Denne er ikke vist i reguleringsplanen fra 2004, men er delvis tatt med i bebyggelsesplanen. Den vil bli tilknyttet nye gangforbindelser. Evt. gangforbindelse til reguleringsplanens område O6, sydvest for planområdet, forutsettes avklart i fbm. bebyggelsesplan for dette området.

Vist gang- og sykkelveg gjennom Røstادتunet benyttes også som kjøreadkomst, og dette kunne med fordel vært angitt noe tydeligere i plan m/bestemmelser. Det skal også være kjøreadkomst for levering av klor til svømmeanlegget.

Forslag: GS1 splittes opp i flere deler, med formålsgrænse og benevnelse, for enklere å knytte entydige bestemmelser til aktuelle traseer med noe kjørettrafikk.

Gjennom arbeid med reguleringsplan for havneområdet på Levanger er det lagt vekt på å oppnå gode gangforbindelser mellom eksisterende bysentrum, gjennom ”ny bydel” på havna og videre mot broa Holmgangen som leder over til Holmhaugen og Røstadoområdet. Denne gangforbindelsen framstår noe uklart i dag, men Røstadoområdet har også tilfredsstillende gangforbindelse fra fortau langs Rv 774.

Uteområder

Trønderhallen med tilliggende uteområder og gangveg beslaglegger tidligere avsatt areal til ballplass øst for Løa. Totalt sett anses prosjektet imidlertid som en betydelig oppgradering i fht. slike sportslige aktiviteter. Det vises til vedlagte illustrasjonsplaner, som antyder noe parkmessig opparbeidelse omkring Trønderhallen.

Universell utforming

Det er hensyntatt i bestemmelsene at: *”Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle nye publikumsrettede bygninger og utomhusanlegg.”* Illustrasjonsplanen viser forøvrig HC-parkering ved inngang.

Planens detaljnivå og forholdet til utomhus-/landskaps-/planteplan

Ønsket om en detaljert plan er veid opp mot flere forhold. Områdene ved hallen vil være offentlig tilgjengelig, og det kan synes naturlig å regulere offentlig trafikkformål i en eller annen form fram til byggets adkomstsoner. Hovedinngangen for brukere/publikum er planlagt i sørvest, og en løsning med offentlig gangveg og torg kan være aktuelt. Ifølge illustrasjonsplanen er det planlagt uteplass, amfi og noen HC-plasser i dette området. Det er også lagt til rette for noe bebyggelse under terreng, slik at man evt. må regulere i to plan.

Når det gjelder adkomst for servicebiler etc. i nordøst, vil dette skje via regulert gang- og sykkelveg gjennom Røstadtunet. Det skal også være kjøreadkomst med snumulighet for levering av klor vest for svømmehallen/Trønderhallens nordre hjørne. Det synes ikke riktig å endre formålet til offentlig kjøreveg, selv om tunet gir adkomst til flere bygninger. Planen bør fortsatt signalisere at trafikken gjennom tunet bør begrenses - noe parkeringsarealene på ”forsiden” av HINTs bygninger også signaliserer. Serviceadkomsten er ikke ment for allmennheten, men gangvegen like ved, ned til sjøen, skal være allment tilgjengelig.

Som følge av overnevnte betenkeligheter ligger mye av området fortsatt som offentlig byggeområde.

Forslag:

Planen bør om mulig detaljeres noe mer, jfr. illustrasjonsplaner og viste linjer på plankartet, før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Omriis av planlagt bebyggelse vurderes angitt som veiledende på plankartet.

Det bør legges inn 1 meters høydekurver på plankartet, jfr. illustrasjonsplan.

Utomhus-/landskaps-/planteplan

Trønderhallen har et relativt stort influensområde mht. parkering og gangforbindelser, noe også illustrasjonsplanene viser. Dette influensområdet bør omfattes av utomhusplanen, og opparbeides i fhm. utbyggingen. Bestemmelsene er gjennom vår revisjon forsøkt detaljert noe mer i fht. hva utomhusplanen skal vise.

Kulturminner – automatisk fredete

Omriss av planlagt bebyggelse ligger dels i konflikt med omtalte registrerte automatisk fredete kulturminner. Det forutsettes at disse frigis.

Biologisk mangfold

Utløpet av Levangerelva inkludert Røstadlandet, som bl.a. omfatter strandkanten langs område G1 i planforslaget, er registrert som et svært viktig område for fugl – spesielt viktig som overvintringsområde for en rekke arter. Nye tiltak forutsettes lagt minst 38 m fra vannkanten. Vi kan ikke se at prosjektet vil være konfliktfylt for fuglelivet, selv om prosjektet også kan medføre økt ferdsel i strandsonen. Naturforvaltningen i samkommunen har ikke hatt merknader.

Energiforsyning

Praksis har vært å anmode tiltakshaver om å legge til rette for alternativ oppvarming basert på fornybare/miljøvennlige energikilder. Planområdet omfattes av konsesjonsområde Røstad (levering av fjernvarme), og ifølge planbeskrivelsen forutsettes anlegget tilknyttet eksisterende biovarmeanlegg. Varmepumpe nevnes også som aktuelt. Kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 66 a, om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, forutsettes gjennomført. Det er tatt inn i bestemmelsene at ny bebyggelses skal tilrettelegges for vannbåren oppvarming.

Samfunnssikkerhet og beredskapsmessige forhold

Grunnforhold

Området ligger under marin grense, og ifølge kvartærgeologisk kart varierer grunnforholdene noe. Grunnforholdene er omtalt i planbeskrivelsen. Ifølge tiltakshaver skal det også være gjennomført grunnundersøkelse for planlagt prosjekt, og vi har ikke fått inntrykk av at grunnforholdene er noe problem. Geoteknisk vurdering forutsettes vedlagt rammesøknaden.

Sikkerhetsnivå mot flom/skred

På bakgrunn av NVEs retningslinje 1/2008 for ”Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” anser vi at anbefalt sikkerhetsnivå mot oversvømmelse og isgang er en 200-årshendelse. Foreløpige anbefalinger fra arbeid med konsekvensutredning for havneområdet på Levanger går ut på at bygninger utføres med golv i 1. etasje på kote 3,8 NGO eller høyere, og at utomhusarealer foreslås oppfylt til kote 3,6 eller høyere. I bestemmelsene er det forutsatt at sikkerhetsnivå mot oversvømmelse/flom/stormflo tilsvarende en 200-årshendelse legges til grunn.

”Fylkesmannens sjekklister ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” er gjennomgått uten å finne hensyn som ikke er ivaretatt.

Konklusjon

Planforslaget, med nevnte justeringer, tilrås utlagt til offentlig ettersyn.