



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Levanger
Møtested: Formannskapssalen, Levanger Rådhus
Dato: 17.01.2007
Tid: 14:00

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 34, eller e-post: rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no

Saksnr Innhold

- PS 1/07 Referatsaker - PUK Levanger
- PS 2/07 Godkjenning av møtebok
- PS 3/07 1719/3/113 - Odd Einar Hollup og Unni Myran - Ny garasje - Mjølners veg 3 - klagesak
- PS 4/07 Vurdering av reguleringsspørsmål for Fagerstad 1719/22/4 - Holsandlia, Skogn
- PS 5/07 Reguleringsplan FV 128, Åsen sentrum – klage

Orienteringer:

- Universell utforming - tilgjengelighet på Levanger jernbanestasjon

Levanger, den 10. januar 2007

Sigvard K. Gilstad
leder

PS 1/07 Referatsaker - PUK Levanger

- 1/07 1719/315/265 - Kirkegata 73 AS - Forretninger og boliganlegg - Igangsettingstillatelse for graving/grunn- og fundamentarbeider - Kirkegata 73 - innvilget
- 2/07 Fasadeendring på eiendommen Kirkegata 25 - delvis innvilget
- 3/07 1719/216/34 - Mari-Ann Tømmerås - Bolighus - Asplund I - søknad igangsettingstillatelse for deler av tiltak
- 4/07 1719/243/1/93 - Irene Løvtangen - Nybygg hytte - Åsenfjord
- 5/07 1719/272/26 - Geir Gran - Tilbygg barnehage - Håpet
- 6/07 1719/280/22 - Marit Lise Kvam - Tak over veranda - Austvoll
- 7/07 1719/24/23 - Anita Hallan og Tore Burmo - Enebolig - Eggen øvre III
- 8/07 1719/5/20 - Jan Kåre Sundal - Enebolig - Solstad - innvilget
- 9/07 1719/19/13 - Eystein Sundal - Søknad om deling av grunneiendom - Innvilget
- 10/07 1719/361/14 - Tore Hustad - Utslippstillatelse
- 11/07 1719/358/1 - Olav Wandsvik - Fradeling av tomt for eksisterende bolig - Salater - Ytterøy - Innvilget
- 12/07 1719/303/9 - Elling Munkeby - Bygging av 2 dammer - Munkeby
- 13/07 1719/35/182 - Hjørdis Ytterstad - Forstøtningsmur av naturstein - Elgvegen 23 - Innvilget
- 14/07 1719/275/350 - Frol Oppvekstsenter - Ombygging av ungdomsskole
- 15/07 1719/297/3 - Bjørg Tiller og Olav Segtnamo - Søknad om fradeling av tomt for tun - Engstad - Innvilget
- 16/07 1719/1/124 - Bendik Holt - Garasje - Nordsivegen 14 - innvilget
- 17/07 1719/228/1 - Endrede tegninger - Tomt 3 - Ago Bygg AS - Nybygg hytte - Faara
- 18/07 1719/14/3 - Nils Edvard Støp - Deling av eiendommen Levanger Arboret I - Innvilget
- 19/07 1719/249/1 - Frøydis Aaker - Fradeling av tomt til samdriftsfjøs på eiendommen Åker - Innvilget
- 20/07 1719/262/86 - Telenor Mobil - 18m høg mast (Basestasjon for mobilkommunikasjon) Mule
- 21/07 1719/149/1 - Amund Sand - Søknad om tillatelse til utslipp fra mindre renseanlegg - innvilget
- 22/07 1719/97/6 - Camilla Hernes - Reviderte tegninger tilbygg bolig - Fjellhaug
- 23/07 1719/24/22 - Siw Beathe Fossen - Nybygg enebolig 2 etg. 199m2BRA - Eggen Øvre - Tillatelse
- 24/07 1719/282/2 - Oddleiv Granås - Tilbygg bolig - Munkrøstad Vestre - Innvilget
- 25/07 1719/32/1 - Trude Hynne - Fradeling av tilleggsareal - Sandberg nordre -

innvilget (erstatte sak 858/06)

- 26/07 1719/303/62 - Søknad om lokal godkjenning - Stig Arild Lunde
- 27/07 1719/314/309 - Liff Eiendomsutvikling AS - Enebolig m/sokkelleilighet, 2 etasjer med sokkel, til sammen 272m2BRA - Hyllbærvegen 10 - Tillatelse
- 28/07 1719/275/767 - Hagestue med platting/ terrasse.
- 29/07 1719/361/1 - Ole Christian Norvik - Søknad om utslipp fra privat avløpsrenseanlegg på tomt av Osen - innvilget
- 30/07 1719/144/13 - Reidar Skarsbakk - Hytte - Furuly
- 31/07 Søknad ang flytting vaskeanlegg på Moan - innvilget
- 32/07 1719/305/1 - Steinar Bjørås - Søknad om eiendomsdeling - Bjørås nordre
- 33/07 1719/229/50 - Erling Abusland - Søknad om utslippstillatelse - Oldret
- 34/07 1719/337/1 - Hallgeir Skjørstad - Restaurering/påbygg eksisterende våningshus - Vandsvik øvre - Innvilget
- 35/07 1719/275/896 - Pål Ørjan Nygård - Nybygg garasje - Skolevegen 21C - Innvilget
- 36/07 1719/156/3 - Erich H. Selli og Kristian Selli - Fradeling av tilleggsareal - Øren Ekne - Innvilget
- 37/07 1719/37/14 - Levanger kommune - Skolepaviljong ved Lysaker skole - innvilget
- 38/07 1719/227/1 - Tore Haabeth - Søknad om fradeling/innløsning av festetomt nr. 34 - Hopla - Innvilget
- 39/07 1719/2/1 - Anna og Sverre Bambergs Legat - Fradeling av tomt for Bamberg Arbeidskirke - Grindvegen 21 / 23 - Innvilget
- 40/07 1719/2/205 - Grete og Rolf Egil Drågen - Innhegning mot veg - Bambergvegen 1 A - Innvilget
- 41/07 1719/331/2 - Kåre Peder Skaufel - Oppføring av 2 stk. garasjer - Granholt
- 42/07 1719/325/20 - Tore Brustad - Søknad om oppføring av uthus - Rabben
- 43/07 1719/314/10 - Nord-Trøndelag Fylkeskommune - Delevegg mot auditorium ved Levanger videregående skole - Kirkegata 1 - innvilget
- 44/07 1719/175/8 - Hallvard Svendgård - Søknad om bygging av Korall Våtmarksfilter - Lyngen
- 45/07 1719/38/3 - Midt-Skogn Melk DA - Nytt storfefjøs og gjødsellager på tomt av eiendommen Håve søndre - Innvilget
- 46/07 1719/315/28 - Levanger Boligbyggelag A/L - Fasadeendring - Kirkegata 25 B
- 47/07 1719/137/11 - Astrid Olsen - Garasje - Strandholm
- 48/07 1719/13/93 - Vegar Rangul - Garasje - Kleivstuvegen 21 - innvilget
- 49/07 1719/275/874 - Stiklestad Eiendom AS - 3 stk. bygg med 16 leiligheter m/boder og garasjer - Frol Amfi
- 50/07 1719/137/6 - Arne Bjørgum - Fradeling av tomt for eksisterende hytte - Gustad Nordre - Innvilget
- 51/07 1719/314/37 - Villy Nikolaisen - Tilbygg bolig - Branesvegen 26 - innvilget

- 52/07 1719/275/896 - 2.gangsbehandling - Pål Ørjan Nygård - Nybygg garasje - Skolevegen 21C
- 53/07 1719/315/82 - Atitaya Wonkiam - Tak over trapper og fasader - Håkon Den Godes gt. 7 - avslag
- 54/07 1719/314/317+382 - Endring av bebyggelsesplan for deler av felt MI2 - Moan
- 55/07 1719/243/1/93 - Irene Løvtangen - Nybygg hytte - Reviderte tegninger- Åsenfjord
- 56/07 1719/6/8 - Heidi Røstad og Espen Sivertsen - Enebolig på tomt av eiendommen Vestvik - innvilget
- 57/07 1719/363/14 - Maxit Leca Stjørdal - Bod over båttopptrekk - Ytterøya - Godkjent
- 58/07 1719/314/317 - Moan Eiendomsutvikling AS - Søknad om rammetillatelse og igangsettelsestillatelse for deler av tiltaket - Forretningsbygg - Moafjæra - innvilget
- 59/07 1719/315/265 - Kirkegata 73 AS - Igangsettingstillatelse for betongarbeider 1. etasje/betongelementmontasje - Innvilget
- 60/07 1719/315/1/43 -og 274/3 - Ligna AS - Tilbygg byggvarebutikk/lager/kontor - Byggmakker Levanger - Trekanten
- 61/07 1719/305/1 - Steinar Bjørås - Søknad om eiendomsdeling - Bjørås nordre
- 62/07 1719/244/63 - Arve Vegmo - Reviderte tegninger av hytte - Nordheim, Tomt nr. 23
- 63/07 Søknad om utslipp fra mindre renseanlegg - Faara II - 1719/228/1
- 64/07 1719/267/2 - Barnas Moa Barnehage - Søknad om midlertidig driftsendring av mastu - Borgsmoen
- 65/07 1719/315/6 -Søknad om endring av tillatelse for fasadeendring (takvindu) - Kirkegata 25 - innvilget
- 66/07 1719/303/62 - Stig Arild Fossen og Anita Austmo - bolighus - Endring av ansvarsrett - Toto Bygg AS - innvilget
- 67/07 1719/181/3 - Guri og Harald Skjesol - Søknad om driftsbygning - Holing Østre - Innvilget
- 68/07 1719/18/1/1 - Nossum Travlag - Tilbygg til eksisterende stall - Nossum Travbane - Godkjent
- 69/07 1719/282/2 - Oddleiv Granås - Delings søknad - Tilleggsareal - Munkrøstad Vestre - innvilget

PS 2/07 Godkjenning av møtebok



Levanger kommune
Sakspapir

**1719/3/113 - ODD EINAR HOLLUP OG UNNI MYRAN - NY GARASJE -
MJØLNERS VEG 3 - KLAGESAK**

Saksbehandler: Hilde Røstad	Arkivref: 2006/5188 - /1719/3/113
E-post: hmr@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048531	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	17.01.2007	3/07

Rådmannens forslag til vedtak:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksfremlegget og i sak 783/06, opprettholdes det vedtak som ble gjort av plan- og byggesakssjefen i sak 783/06.

Saken oversendes fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- 1 Plan- og byggesakssjefens vedtak i sak 783/06

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

2. Byggemelding med vedlegg datert 13.09.06
3. Merknad fra nabo i Mjølners veg 5 datert 30.06.06, referert i sak 783/06
4. Klage fra nabo i Mjølners veg 5 datert 30.10.06, referert i saksfremlegget

Saksopplysninger:



Plassering av garasje

Plan- og byggesakssjefen fattet i sak 783/06 følgende vedtak:

"Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Gjemblehaugen §3 (PBL §7).

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §93 (tillatelse til tiltak) og vedtatte

delegasjonsbestemmelser godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

Bygget skal oppføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.”

Nabo har i brev datert 30.10.2006 påklaget vedtaket med følgende begrunnelse:

”Det første som påklages med vedtaket som undertegnede har fått gjenpart på er mangelfull underskrift. Kan vedtaket anses gyldig uten underskrift?

Part i saken Mjølners veg 5 har ikke fått gjennomslag for sin ulempe med en veldig høy garasje på 5 meter. Sokkelleiligheten mister all sin utsikt. En noe lavere garasje som likevel ville gitt Mjølners veg 3 full behovsutnyttelse hadde vært mer hensynsfull i forhold til boforhold i forhold til oss som nabo. Det er ikke behov for en garasje med 5 meter høyde. Utsikten over Trondheimsfjorden mistes for 1. etasje som er sokkelleilighet. en noe lavere garasje hadde ivaretatt dette behovet, samt gitt ly for bilen(ene) til vår nabo.

Vedtaket behandler/ vurderer heller ikke muligheten Mjølners veg 3 har til å bygge sin høye garasje på 5 meter på den andre siden der han selv mister utsikt. Det anses som merkelig at undertegnede skal miste utsikt og ikke den som bygger selv. Det er ikke urimelig at utbygger selv mister utsikt over en garasje med en veldig stor størrelse som overgår hans behov for å parkere sin bil (er).

Når det gjelder begrunnelsen om dobbelgarasje som har kun innvendinger fra Mjølners veg 5 vært høyden, kun høyden. Høyden ødelegger utsikten for sokkelleiligheten.

Ellers inneholder vedtaket også en faktisk feil i at garasjen i Mjølners veg 5 er større enn 35 m2. Dette medfører uriktighet. Garasjen er under 35 m2.”

Vurdering:



Tegning av bolighus og garasje – mjølners veg 3

Når det gjelder dispensasjonssøknaden viser vi til de vurderinger som ble gjort i sak 783/06.

Vi beklager at tillatelse har blitt utsendt uten underskrift, vedtak med underskrift er nå utsendt. Klagen fra nabo går på høyden av garasjen. Det er foretatt befaring på stedet og garasjen blir liggende vesentlig lavere enn naboens bolighus, garasjetaket kan ta litt utsikt fra sokkeletasjen, men naboeiendommen vil etter utbygging fortsatt ha svært gode utsiktsforhold. Vi kan derfor ikke se at bygget vil medføre en særlig ulempe for nabo. Når det gjelder størrelsen på naboens garasje har vi gått ut fra godkjente tegninger som viser en garasje på 43 m², vi har ikke sjekket arealet nærmere, men størrelsen på naboens garasje har ingen betydning for vår vurdering av saken så lenge det er gitt tillatelse til flere andre garasjer over 35 m² i dette området.

Plan- og byggesakssjefen har vurdert den innkomne klage og kan ikke se at den inneholder noe vesentlig nytt som ikke var kjent da saken ble behandlet forrige gang. Plan- og byggesakssjefen anbefaler derfor at vedtak i sak 783/06 opprettholdes.



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Unni Myran
Mjølners veg 3
7600 Levanger

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: HMR 2006/5188
Eiendom: 3/119//

Dato: 17.10.2006
Saksnr: 783/06

1719/3/113 - Odd Einar Hollup og Unni Myran - Ny garasje - Mjølners veg 3 - innvilget

Vi viser til Deres søknad om frittstående garasje mottatt her den 18.09.2006.

Til saken er det kommet følgende merknad fra nabo:

"Vi har de samme innvendingene til den planlagte plasseringen og spesielt høyden på garasjebygget som sist. De sier ikke hvor mange meter høyden er planlagt, men tegningene fasade mot nord viser at garasjen fortsatt er tenkt i samme størrelse og med minst samme høyde som ved det tidligere nabovarslet, 5 meter. Vi gjentar at ulempene for oss når det gjelder lysforhold og at forringelsen av utsikten mot sjøen er betydelig. Vår garasje har lav høyde for å ivareta disse hensyn.

Dersom de ønsker denne høyden er vår mening at bygningen må plasseres etter gjeldende regler i plan og bygningsloven, §70.2, en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 m. Vi presiserer også at vi ikke samtykker til flere påbygg på fasade mot vest som strider mot plan- og bygningsloven."

Området omfattes av reguleringsplanen for Gjemblehaugen. I henhold til reguleringsbestemmelsenes §3 skal grunnflate på garasjene ikke overstige 35 m².

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Det er ønskelig å bygge en garasje på 37 m² bruttoareal (6,2 x 6 meter). Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

"Vår begrunnelse er at det er innvilget mange dispensasjoner angående størrelse på garasjer i området. Et annet poeng er at bilene er blitt større samt at det var uvanlig å bygge dobbeltgarasjer i 1974 som reguleringsbestemmelsene er fra, mens det nå er meget uvanlig å bygge enkeltgarasjer."

Vurdering:

I reguleringsbestemmelsene for Gjemblehaugen §3 står blant annet følgende:

Postadresse:
Postboks 130
7601 Levanger
Tlf. 74052500

Saksbehandler:
Hilde Røstad
hmr@innherred-samkommune.no
Tlf. 74048531

Organisasjon:
Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no
Web: <http://www.innherred-samkommune.no>



Levanger kommune
Sakspapir

**VURDERING AV REGULERINGSSPØRSMÅL FOR FAGERSTAD 1719/22/4 -
HOLSANDLIA, SKOGN**

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2006/1129 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	17.01.2007	4/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Kommunen er positiv til at det utarbeides reguleringsplan for boliger på det angitte areal. Bebyggelsen forutsettes tilrettelagt for vannbåren oppvarming.

Vedlegg:

- 1 Brev fra Byggmann Gruppen AS, datert 27.11.06
- 2 Planoversikt Fagerstad

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 03 Kopi av to merknader i fbm. varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.
- 04 Kommunedelplan Skogn 2002 - 2013, vedtatt 15.05.02.

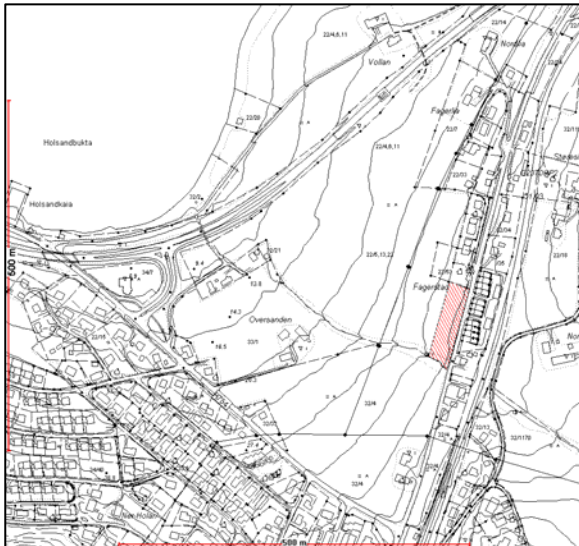
Saksopplysninger:

Byggmann Gruppen AS har med brev av 27.11.06, på vegne av grunneier, bedt om en vurdering av reguleringsspørsmålet for deler av eiendommen Fagerstad (bruksnavn Vollan) i Holsandlia på Skogn. Dette fordi de i møte med kommunen fikk forståelse for at rekkefølgekrav i kommunedelplanen vil være retningsgivende for en utbygging i området. Byggmann Gruppen AS sier seg uenig i denne vurderingen, og argumenterer for at saken bør ses på en annen måte.

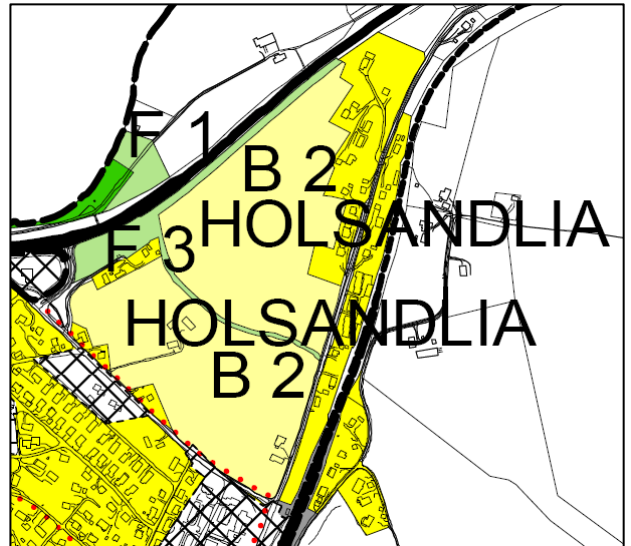
Arealet som søkes regulert omfatter 3,45 dekar. Det er ikke mottatt noe planforslag, da det i første omgang ønskes en vurdering/avklaring i fht. føringer i kommunedelplanen.

Planstatus – forholdet til kommunedelplan Skogn

Arealet som søkes regulert ligger innenfor det ca. 145,5 dekar store arealet, som er avsatt som framtidig boligområde (B2 Holsandlia) i gjeldende kommunedelplan for Skogn. Arealet langs bekken er vist som framtidig friområde.



Kartutsnitt - forespurt regulering markert med rødt.



Utsnitt av kommunedelplan Skogn.

Utdrag av bindende bestemmelser til kommunedelplan Skogn:

Bygeområder:

Før planlagte bygeområder gjelder følgende:

Arbeid og tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84, 86 a, 86 b og 93 kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Ved utarbeiding av reguleringsplan stilles det krav til helhetlig planvurdering av hvert område.

Utbygging kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelvegnett, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager og skoler m.v. er etablert.

Garasjer kan plasseres med portvegg inntil 5 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg eller med andre vegger inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg.

Videre skal områder avsatt til utbyggingsformål legges til rette for vannbåren oppvarming.

Før Hotran, I1, kan tas i bruk må det være anlagt gasskraftverk på Skogn.

Før området I2 på Gråmyra kan tas i bruk må det dokumenteres at området er nødvendig for en økonomisk forsvarlig framføring av vannbåren energi til Levanger sentrum.

For område B2, Holsandlia, gjelder særskilt:

Området sør- vest for bekken skal utbygges og være ferdig utbygd, før utbygging av området nord for bekken påbegynnes. Det legges til grunn en gjennomsnittlig utnyttning på 3 – 5 boligeneheter pr daa. B2, Holsandlia, tas i bruk til boligformål når fjernvarmeledningen er etablert forbi området.

Utdrag fra kommunedelplanens tekstdel:

B2 Holsandlia (totalt 145,5 daa)

Holsandlia har en beliggenhet som tilfredsstillende de viktigste faktorene for lokalisering av nye bygeområder, (se innledningen under kap. 3.3). Området har en sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til servicefunksjonene på Skogn og til tog- og busstilbudene. Området består av flere stykker dyrka jord med en del spredt bebyggelse (randbebyggelse). Området er avgrenset av E6, RV754, kommunal veg/ jernbanesporet og er topografisk atskilt fra det øvrige storslåtte jordbrukslandskapet på Skogn. Området deles av et bekkefar (flombekk) med kantvegetasjon. Dette sikres som friområde samtidig som det også legges et friområde langs E6 som bygges opp med en voll som beplantes. Dette vil, sammen med andre tekniske byggetiltak, virke støydempende. Disse tiltakene vil være tilstrekkelig i forhold til trafikkstøy fra E6. Detaljerte støyberegninger og nødvendige tiltak vil

inngå som en del av reguleringsplanen. Nevnte friområde vil også ha direkte tilknytting til friområdet ved sjøen i Holsandbukta.

Området vil bli tilrettelagt med vannbåren energi. Bruk av vannbåren energi til oppvarming i bolighus vurderes som aktuelt i nye boligfelt. Tilrettelegging for denne energiformen blir da tilrettelagt som en del av den totale infrastrukturen. For å oppnå akseptable økonomiske kostnader må det være korte tilførselsavstander, lett byggegrunn og høy konsentrasjon av boligene. Holsandlia tilfredsstillende disse kriteriene.

Ved utbygging vil det bli stilt krav til høy utnyttning, 3 – 5 enheter pr. daa. byggeareal.

Vannbåren energi er en ny energibærer som blir tilgjengelig fra Fiborgtangen. Denne energiformen kan brukes til blant annet oppvarming i boliger. Dette forutsetter at forholdene legges best mulig til rette for dette. Holsandlia vil egne seg i så måte. Her er de geografiske forholdene optimale i forhold til fremføring av vannbåren energi. Kort avstand til distribusjonsnett, gunstige grunnforhold, høy utnyttning og samlet feltutbygging. Konsentrert boligbygging i Holsandlia med vannbåren oppvarming er et godt miljøprosjekt som har høy prioritet. Tilknytningsplikt til vannbåren oppvarming vil bli gjort gjeldende for området.

Vurdering:

I Byggmann Gruppens brev er det, i nr. 1 og 2, vist til vurderinger i kommunedelplanen. Vi vil minne om at B2 Holsandlia er avsatt som framtidig boligområde, nettopp på grunnlag av disse vurderingene.

Forespurt regulering antas å ha sammenheng med et ønske om snarlig utbygging. Ifølge bindende bestemmelser til kommunedelplanen, ligger ikke forholdene til rette for dette ennå. I bestemmelsene er det fastsatt at B2, Holsandlia, skal tas i bruk til boligformål når fjernvarmeledningen er etablert forbi området. Samt at området sørvest for bekken skal være ferdig utbygd, før utbygging av området nord for bekken påbegynnes.

En utbyggingsrekkefølge i tråd med kommunedelplanens intensjon kan sikres gjennom reguleringsbestemmelser eller utbyggingsavtale, men det er ikke ønskelig å gjennomføre en reguleringsprosess med et så usikkert utbyggingstidspunkt. Arealet sørvest for bekken, som ifølge kommunedelplanen skal bygges ut først, eies forøvrig av andre grunneiere.

Ved regulering av det forespurte området vil en ikke kunne oppfylle kommunedelplanens intensjon om en helhetlig planvurdering. En utsettelse av reguleringsprosessen, vil holde muligheten åpen for å gjennomføre en helhetlig planvurdering av felt B2. Vi finner imidlertid at flere forhold taler for at vi kan være positive til forespurt regulering.

I brevets nr. 3 og 4 er det orientert om at det tenkes tett utnyttning og at bebyggelsen vil bli tilrettelagt for vannbåren varme. Vi anser det som positivt at disse forhold i kommunedelplanen søkes imøtekommet. Vi finner også at en i påvente av fjernvarmeanlegg med -tilførselsledning, kan vurdere å tillate en begrenset utbygging i det foreslåtte området, forutsatt at bebyggelsen/området tilrettelegges for vannbåren oppvarming. Eventuell tilknytningsplikt vil bli vurdert nærmere.

I brevets nr. 6 viser Byggmann Gruppen til at utbyggingen vil bli en naturlig utvidelse av eksisterende bebyggelse langs ”gamle E6” (i dag kommunal veg). Vi ser dette, men en slik tettstedsutvikling kan gi andre trafikale konsekvenser enn om man hadde vurdert

utbyggingen i en større sammenheng og med henblikk på utbyggingsrekkefølgen i kommunedelplanen. Det forespurte reguleringsområdet er imidlertid forholdsvis lite.

Vi antar adkomst er tenkt fra tilliggende kommunal veg. Denne vegen omfattes ikke av noen reguleringsplan. Vegen har ikke fortau. Eventuelt behov for dette bør avklares nærmere når antall nye boenheter er kjent. Utvidet bruk av vegen bør også vurderes av kommunens enhet for kommunalteknikk. Trafikksikkerhet, støy og grunnforhold vil forøvrig være tema i reguleringsprosessen.

Ifølge nr. 7 i Byggmann Gruppens brev vil det bli tatt hensyn til adkomst for en videre utvidelse av området.

Kommentar til nr. 5: Målgruppe for boligene har ikke betydning for vår vurdering.

Konklusjon

På bakgrunn av overnevnte kan vi tilrå en positiv holdning til forespurt regulering av boliger. Eventuelt planforslag vil bli vurdert i forhold til føringer i kommuneplan, kommunedelplan og bygningsvedtekter for Levanger kommune. Evt. planforslag må ikke være til hinder for regulering og utbygging av felt B2 eller mulige framtidige behov for utbedring av kommunal veg. Bekkedrag med kantvegetasjon forutsettes hensyntatt. Da området ligger nært opp til eksisterende boligbebyggelse bør ny bebyggelse til en viss grad tilpasses strøkets karakter med hensyn til takform, mønehøyde, bygningsvolum og materialbruk. Bebyggelsen/området forutsettes tilrettelagt for vannbåren oppvarming.

Levanger kommune
Postboks 130
7601 Levanger
Att : Ordfører

Vigra, 27.11.2006

AD. POLITISK BEHANDLING VEDRØRENDE SØKNAD OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID I HOLSANDLIA.

På vegne av Kåre Aspås som grunneier, ber vi herved om en politisk behandling av vår søknad om oppstart av regulering for deler av eiendommen Fagerstad. Området det her søkes om ligger langs nordsida av gamle E6, og er tenkt som en fortsettelse av eksisterende bebyggelse, se vedlagte kart. Vi har allerede meldt oppstart og annonsert, og legger derfor ved innkomne merknader til oppstartsmeldingen. I etterkant av meldt oppstart, ba vi om en forhåndskonferanse med kommunen. Til stede Kvernmo AS v/ O.Kvernmo og Innherred Samkommune v/ K.Karlsaunet og J.Bremer. Vi fikk på møtet en klar forståelse av at rekkefølge kravet i kommunearealplanen ville være retningsgivende for en utbygging.

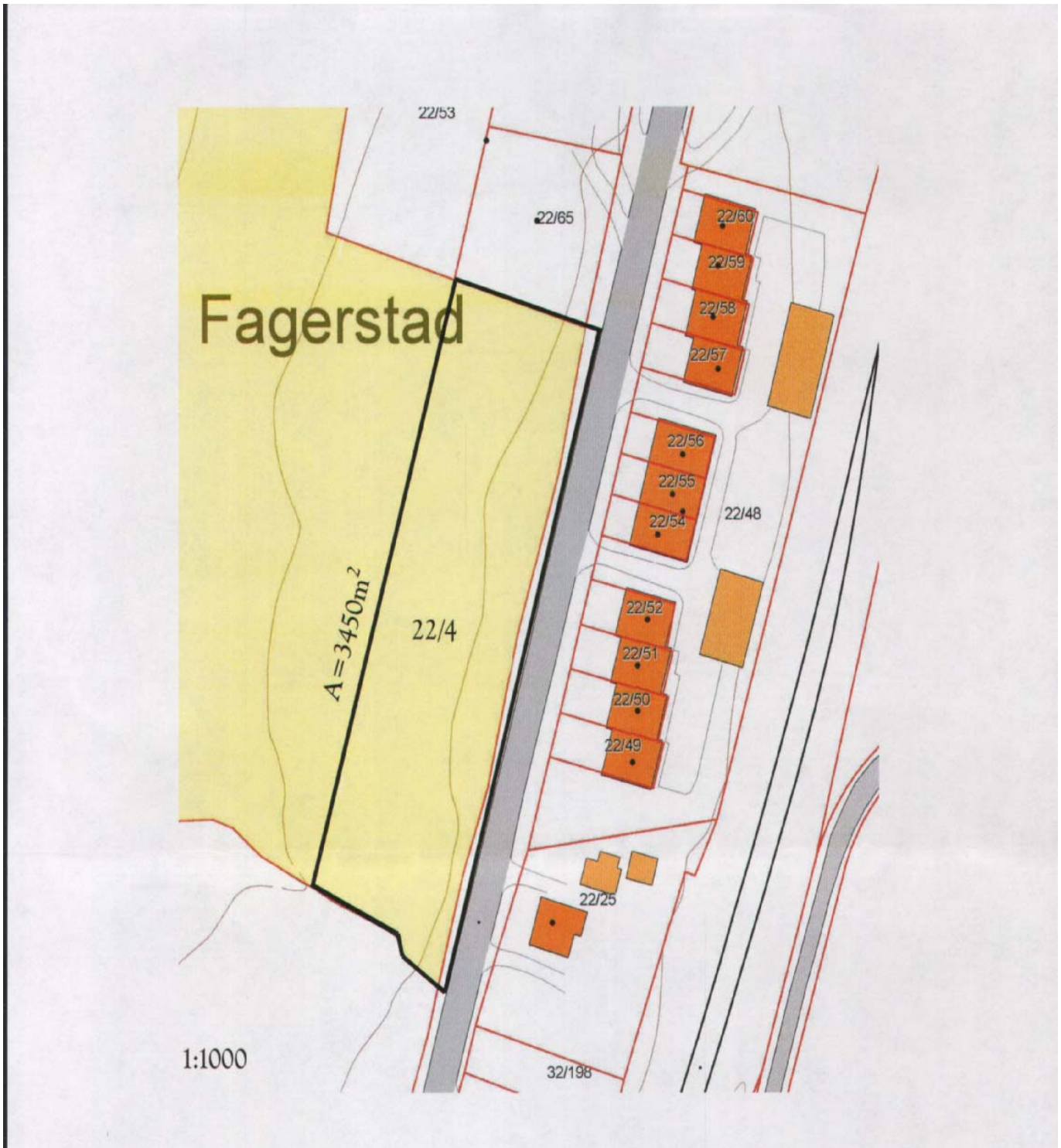
Vi er ikke enig i denne vurderingen og mener at det er flere vesentlige grunner til at det burde være mulig å se på denne saken på en annen måte.

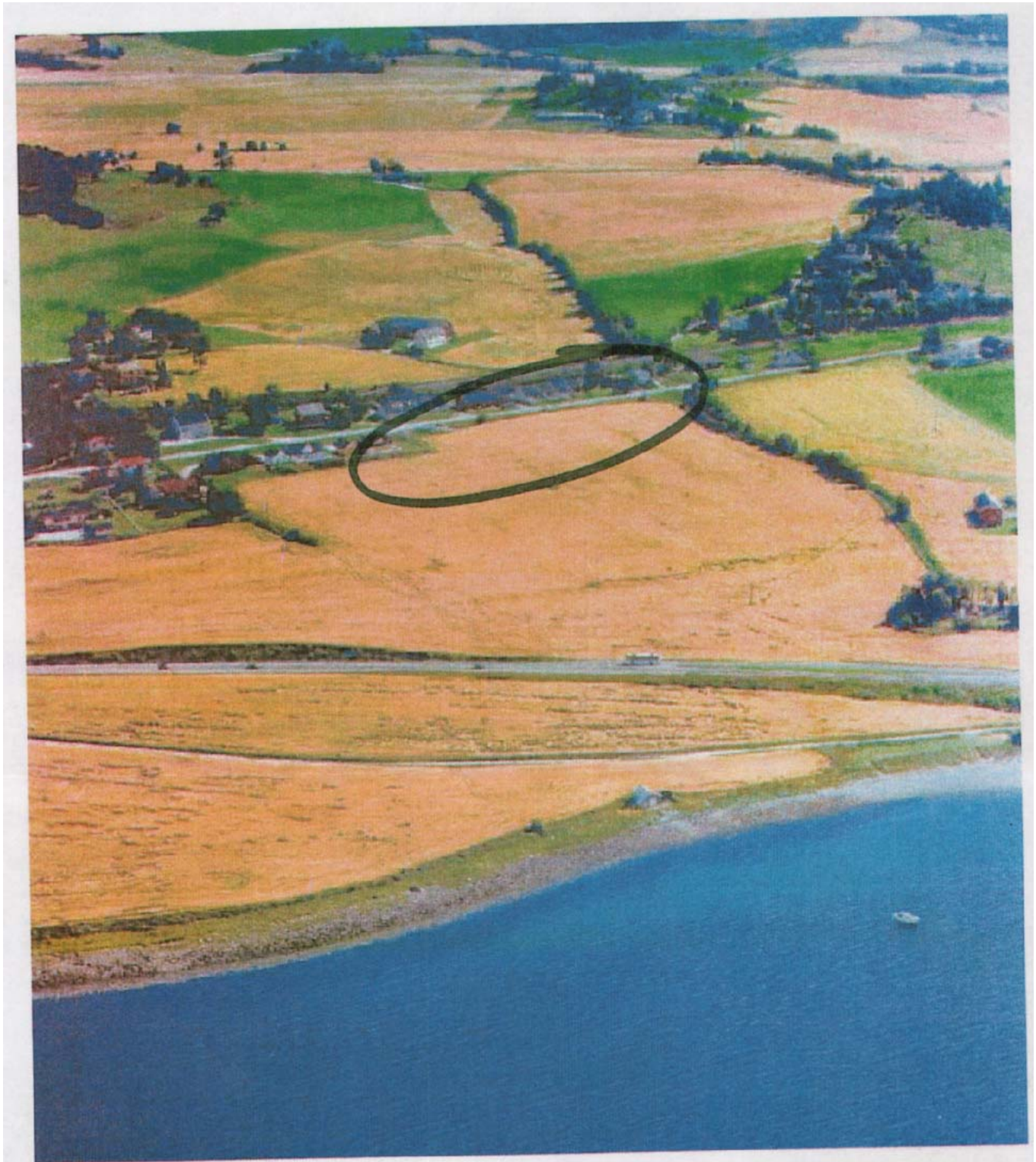
Viktige punkter for denne påstanden er som følger:

1. Det er poengtert i kommunedelplanen at det skal legges til rette for sentrumsnære byggeområder med god tilgjengelighet der det kan legges til rette byggeklare tomter innen korte tidsfrister og til lavest mulig kostnader.
2. Ved vurdering av nye boligområder i Skogn skal det legges vekt på nærhet til sentrumsfunksjonene, nærhet til buss og tog, god utnyttning av eksisterende infrastruktur, gunstig beliggenhet for vannbåren energi, utbyggingskostnader, og attraktiv og konkurransedyktig beliggenhet.
 - a. Vi mener at dette området inneholder alle disse elementene.
3. Vi ønsker en relativ tett utnyttning som er på linje med den allerede eksisterende bygningsmassen i området.
4. Boenhetene vil bli bygget tilrettelagt for vannbåren varme.
5. Det er også mulig å opprette boenhetene som et borettslag for å styre hvem som skal få lov til å kjøpe bolig. Aldersbegrensning eller helseattest fra kommunelege er noen av alternativene.
6. Denne utbyggingen vil bli en naturlig utvidelse av allerede eksisterende bebyggelse lang vegen, gamle E6.
7. Ved en eventuell reguleringsplan for nevnte areal, vil det bli tatt hensyn til adkomst for en utvidelse av området.

Byggmann Gruppen AS

VIGRA NÆRINGS-PARK, 6040 VIGRA - Telefon 70 18 12 00 - Telefax 70 18 91 89 - epost@byggmann.no - www.byggmann.no
Org.nr.: NO 983 584 144 MVA







Levanger kommune
Sakspapir

KLAGE PÅ VEDTAK - REGULERINGSPLAN FV 108 ÅSEN SENTRUM

Saksbehandler: Bernt Arne Helberg	Arkivref: 2006/5620 - /L12
E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048219	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger		5/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Klager på reguleringsplan FV 108 Åsen sentrum vedtatt 22.11.06 tas ikke til følge.
Klagesakene oversendes fylkesmannen i medhold av Plan- og bygningslovens §27-1.

Vedlegg:

- 01 Klage fra Ola Storaker Advokat MNA, datert 19.12.06
- 02 Klage fra Advokatfirmaet Nidaros DA, datert 19.12.06
- 03 Klage fra Duun industrier AS, datert 20.12.06
- 04 Klage fra Erling Hagnes, datert 20.12.06

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

I møte 22.11.06 vedtok kommunestyret reguleringsplan for FV 108 Åsen sentrum (sak 74/06). Frist for å komme med klage ble satt til 3 uker fra 02.12.06, og det ble annonsert om dette i Trønderavisa og Levangeravisa. I tillegg ble berørte og regionale myndigheter tilskrevet.

Vedtak kommunestyret om reguleringsplaner kan påklages til Fylkesmannen etter Plan- og bygningslovens § 15 og Forvaltningslovens kap. VI.

Innen fristen kom det inn følgende klager:

- Klage 1:* Ola Storaker Advokat MNA, på vegne av Even Duun, datert 19.12.06 (*vedlegg 01*)
- Klage 2:* Advokatfirmaet Nidaros DA, på vegne av Karl Ove Lynum og Trond Fossing, datert 19.12.06 datert 20.07.06 (*vedlegg 02*)
- Klage 3:* Duun industrier AS, datert 20.12.06 (*vedlegg 03*)
- Klage 4:* Åsen Landbrukslag, datert 20.12.06. Klagen frafalt i brev datert 13.01.07.
- Klage 5:* Erling Hagnes, datert 20.12.06. (*vedlegg 04*)

Klagen fra Åsen landbrukslag som ble trukket er ikke vedlagt og kommenteres ikke videre i saksframlegget. Statens vegvesen som tiltakshaver og forslagsstiller, ble forespurt om en vurdering av de innkomne klagegene.

Kopi av vegvesenets vurdering fra brev datert 9.01.07:

Sammendrag av hovedmomentene i klagen:

Klage 1

Primærveg

Klageren har gitt uttalelse til reguleringsplanen i forhold til krysset med det kommunale vegnettet like øst for jernbanen. Klagen gjelder Vegvesenets vurdering av grunnforholdene ved fastlegging av vegens geometri. Det påstås at det ikke er utført tilstrekkelige grunnundersøkelser for å ta stilling til annen plassering av krysset.

Høyspentlinje

Det hevdes at den kryssende høyspentlinjen slik den er framstilt i planen, setter begrensning på muligheten til å heve krysset og redusere stigningen på vegen øst for ny bru, og at Statens vegvesen ut fra økonomi ikke velger å legge linjen i kabel under ny veg.

Klagen rettes mot at Vegvesenet ikke tilstrekkelig har utredet og undersøkt kostnader og alternativer for kabling av linjen.

Planområde

Klagen rettes mot at reguleringsplanen ikke tar med løsninger for nytt kommunalt vegnett knyttet til den nye vegføringen, og at sikkerhet, miljø og trafikkavvikling i forhold til nytt vegsystem ikke er tilstrekkelig belyst.

Samfunnssikkerhet

Klagen er rettet mot at det i forbindelse med planbehandlingen ikke er framlagt en samlet vurdering og dokumentasjon av samfunnssikkerhet i samsvar med Fylkesmannens sjekklister. Spesielt pekes det på at rapport om geotekniske undersøkelser ikke er lagt fram i forbindelse med planbehandlingen.

Manglende opplysninger

Det klages på at Statens vegvesen i sine kommentarer til innkomne uttalelser har valgt å ikke kommentere alle punkter, og at momenter i planen dermed er forsøkt holdt skjult for den politiske behandlingen. Disse forhold hevdes å være feil saksbehandling.

Klage 2

(Karl Ove Lynum):

Gårdstun, miljøverdier

Det klages på at reguleringsplanens løsning vil føre til at miljøverdien på gårdsbebyggelsen og kulturmiljøet i Åsen sentrum blir sterkt skadelidende.

(Trond Fossing):

Regulert boligfelt

Det klages på at reguleringsplanens vegføring vil medføre at boligområdet Fossingtrøa, felt B6 og B10 som inngår i reguleringsplan for Åsen sentrum fra 1983, blir uegnet for boligbygging og vil bli radert bort.

For øvrig peker klageren på manglende vurderinger av andre alternativer for vegløsning.

Klage 3

Primærveg

Det klages på at fylkesvegen rangeres som primærveg øst for jernbanen, og ikke kommunevegen ettersom denne har høyere trafikkfall. Klagen forstås slik at vegforbindelsen fra brua mot Duun Industrier burde vært primærveg og krysset uformet deretter.

Planområdet

Det etterlyses større planområde som først og fremst dekker nytt kommunalt vegnett øst for jernbanen. Planleggingen beskrives som vilkårlig.

Planløsninger

Det pekes ellers på:

- Stigningsforhold som vil vanskeliggjøre trafikken til bedriften
- Stigningsforhold som vil skape støy og forurensning fra trafikken
- At høyspentkabel over vegen vil begrense leveranser av høye konstruksjoner fra bedriften
- At forholdene rundt jordkabling er mangelfullt utredet

Sikkerhetsvurdering

Det hevdes fra klageren at en samlet sikkerhetsvurdering i planprosessen ifølge Fylkesmannens sjekkliste ikke er tilstrekkelig utført før planvedtak, spesielt med bakgrunn i de dårlige grunnforholdene.

Klage 5

Det klages på at reguleringsområdet er for snevert og mangler en helhetsløsning på lokalvegnettet øst for jernbanen mellom dagens planovergang og planlagt kryss med ny Fv. 108. Etterlyser skriftlig dokumentasjon/planer fra Levanger kommune på hvordan dette skal utformes.

Statens vegvesens vurderinger og kommentarer til klagene

Samlet sett er klagene rettet mot:

- Den valgte linjeføringen av den nye fylkesvegen øst for jernbanen.
- Kryssutformingen med lokalvegnettet inn til boligfeltet og Duun Industrier.
- Manglende kabling av kryssende høyspentlinje.
- Feil saksbehandling på grunn av manglende vurdering av samfunnsforhold i planen.
- At planen ikke er tilstrekkelig utredet og vurdert i større trafikkmessig sammenheng i Åsen sentrum. Dette gjelder i hovedsak utforming av nytt kommunalt vegnett øst for jernbanen.

Kommentarer:

Momenter som ikke er formet som klage kommenteres ikke.

Linjeføring:

Reguleringsplanen er basert på tilnærmet samme linjeføring for Fv. 128 som i tidligere reguleringsplaner for Åsen sentrum og Fossingtrøa.

Reguleringsplanens primære mål er å framskaffe grunnlag for å etablere ny Fv. 108 for dermed å unngå problemene med Fossing jernbaneundergang. Planen er basert på en løsning som samtidig legger opp til å få fjernet to kryss med E6 og den trafikkfarlige planovergangen sør for jernbanestasjonen. Reguleringsplanens omfang er i henhold til vegprosjektets rammer gitt i Fylkevegplanen for perioden 2006-2009.

Alternative løsninger ble vurdert i 2001 som grunnlag for fylkesvegplanen 2002-2005. Bruløsningen i sentrum ble da prioritert framfor en løsning med ny jernbaneundergang nord for dagens undergang med tilhørende ny Fv. 108 og arm inn mot Fossingtrøa. Fylkesvegplanen med presisering av dette valget, ble behandlet i Nord-Trøndelag fylkeskommune i 2003.

Det er foretatt relativt omfattende grunnundersøkelser i den nye vegtraséen. Undersøkelsene er gjort med bakgrunn i de problemstillinger en står overfor ved bygging av en ny veg i et område som dette. Grunnforholdene er kartlagt og utredet av Vegvesenets fagekspertise, og dette gir

tilstrekkelig grunnlag til å fastslå hvilke tiltak som må iverksettes for å oppnå god nok stabilitet i området, og at vegen kan bygges som planlagt.

Nivået på vegsystemet øst for brua er lagt så høyt som mulig og er fastlagt ut fra utførte geotekniske beregninger og med forutsatt bruk av lette fyllmasser for oppbygging av fyllingene.

Høyspent:

Stigningsforholdene øst for jernbanen er ikke påvirket av begrensninger i høyspentlinja.

Det er innhentet følgende pristilbud fra NTE angående alternative løsninger for kryssing av fylkesvegen, datert 11. desember 2006:

- Jordkabel 300 m: 1,24 mill. kr
- Løftet luftspenn over vegen: 0,28 mill. kr
- Kabling kun under vegen: Av NTE ansett som ikke aktuell metode og lite lønnsomt

Av hensyn til kostnadene er løftet luftspenn valgt.

Samfunnssikkerhet:

Det er gjort nødvendige vurderinger av sikkerhetsmessige forhold i planfasen, og vil bli fulgt opp gjennom kvalitetsplaner i gjennomføringsfasen.

Planområde:

Planområdet er definert i samråd med Levanger kommune i starten av planleggingen. Det har vært forutsetningen at kommunen skal utarbeide planer og foreta utbyggingen av nytt kommunalt vegnett øst for jernbanen, og at dette må være på plass før planovergangen kan legges ned.

Vurdering:

På bakgrunn av Statens Vegvesen sine vurderinger og kommentarer tilrår vi at klagen ikke tas til følge.