



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Levanger
Møtested: Formannskapssalen, Levanger Rådhus
Dato: 28.03.2007
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 20/07	Referatsaker - PUK Levanger
PS 21/07	Godkjenning av møtebok
PS 22/07	Fagerstrandvegen 7 - reguleringsplan
PS 23/07	Fagerstrandvegen 7 - utbyggingsavtale
PS 24/07	Reguleringsplan for eiendommen Tindbuen - 1719/232/16 i Åsenfjord
PS 25/07	Reguleringsplan Børøya
PS 26/07	Reguleringsplan E6 Magnetten - Mule, utbedring
PS 27/07	Reguleringsplan Jørstadsjøen småbåthavn
PS 28/07	Fåra 1719/228/1 m.fl. (v/ Hammervatnet) - endring av reguleringsplan
PS 29/07	1719/227/1 - Forespørsel om privat reguleringsarbeid/planendring Hopla - for å tilrettelegge for naust/rorbuer
PS 30/07	1719/234/6 - Liv Haug - Fradeling av hyttetomt - Heggeråsen i Åsenfjord - Ny behandling
PS 31/07	1719/232/88 - Kari og Jan Hoff - Delvis riving av gammel hytte og oppføring av ny - Sagtun - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan
PS 32/07	1719/5/20 - Jan Kåre Sundal - Tilbygg driftsbygning - Solstad - klagesak
PS 33/07	Kommuneplanens arealdel for Innherred samkommune - planprogram

Levanger, den 21. mars 2007

Sigvard K. Gilstad
leder

OBS!!!!
Saklisten med vedlegg er også tilgjengelig på kommunens hjemmeside:
<http://www.levanger.kommune.no/>

PS 20/07 Referatsaker - PUK Levanger

- 102/07 1719/242/15 - Grete Marit Hokling Lillenes - Påbygg bolig - Brente - innvilget
- 103/07 1719/232/3 - Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen - Enebolig - Framnes
- 104/07 1719/288/44 - Brit Deviktangen - Bruksendring fra bolig til familiebarnehage - Kvennhusvegen 8
- 105/07 1719/316/1/256 - Torill og Geir Moe - Hytte - Frol bygdeallmenning tomt nr. 184 - Innvilget
- 106/07 1719/349/8 - Rolf Gausen - Utslippssøknad - Haugen vestre - innvilget
- 107/07 Tillatelse til tiltak - oppføring av enebolig
- 108/07 1719/18/1345 - Chriger as - sandblåse- og malingshall - Akervegen 2 - igangsettingstillatelse
- 109/07 1719/315/1/23 - Roar Heistad - Tilbygg bolig - Markveien 22 - Innvilget
- 110/07 1719/23/5 - Gunnar L. Myhr - Tilbygg driftsbygning - Mellom Eggen - Innvilget
- 111/07 1719/316/1/206 - Terje Skjei - Tilbygg hytte - Frol bygdeallmenning - tomt nr. 233 - Innvilget
- 112/07 1719/266/1 - Hilde og Ole Bård Rekstad - Utvidelse av møterom i 2. etasje av driftsbygning - Sæther Gård
- 113/07 1719/5/20 - Jan Kåre Sundal - Tilbygg driftsbygning - Solstad - innvilget
- 114/07 1719/22/3 - Holberg Bygg AS - Tilbygg kårhus 12,5 m² - Skogn - Innvilget
- 115/07 Søknad om rammetillatelse - Skogheimvegen 22 - innvilget
- 116/07 1719/202/3 - Anne Sofie Hegstad - Søknad om eiendomsdeling - Røstavik Søndre - Delvis innvilget
- 117/07 1719/361/14 - Tore Hustad - Hytte - Tomt nr. 2 Osnebben - innvilget
- 118/07 1719/227/1 - Svend Otto Søyseth - Naust - Hopla - tomt nr. 47
- 119/07 1719/275/874 - Stiklestad Eiendom AS - 3 stk. bygg med 16 leiligheter m/boder og garasjer - Frol Amfi
- 120/07 Søknad om tillatelse til tiltak - oppføring av enebolig med hybel/sokkelleilighet og garasje - innvilget
- 121/07 1719/276/169 - Enebolig med hybel/sokkelleilighet - Alosavegen 44 - endret til enebolig
- 122/07 1719/320/1 - Liv Laugsand - Tilbygg kårhus og ny carport - Laugsand - Innvilget
- 123/07 1719/332/34 - Rolf Egil Drågen - Utslippssøknad - Storberget
- 124/07 1721/18/1208 - NorFraKalk AS - Rammetillatelse for oljeanlegg og kontorbygg - Ørin Industriområde - innvilget
- 125/07 1719/227/1 - Roald Hegge - Naust - Hopla - tomt nr. 45
- 126/07 1719/275/895 - Block Watne AS - Søknad om endring av tillatelse -

- Enebolig - Boligfelt Elverhøy I - tomt nr. 3 - innvilget
- 127/07 1719/99/1/96 - Morten Johansen - Tilbygge hytte - Tomt 38
- 128/07 1719/314/12 - Moan Bilsenter AS - Dagligvareforretning/kontor - Moan - innvilget
- 129/07 1719/315/265 - Kirkegata 73 AS - Forretninger og boliganlegg - Kirkegata 73
- 130/07 Melding om tiltak - uthus -godkjent
- 131/07 1719/315/215 - Trond Flatås - Innsetting av nytt røykløp i skorstein - Håkon den godes gate 48 A - Tillatelse
- 132/07 1719/3/7 - Bente og Per Solberg - Deling av eiendommen Gjemble søndre - innvilget
- 133/07 1719/212/73 - Duun Industrier AS - Plasthall på eiendommen Duun-Smia
- 134/07 1721/11/7 - May Britt Kverkild og Ronny Aksnes - Ny enebolig - Tronesvegen 23
- 135/07 Kari Risberg og Nils Jørgen Aunaas - Tilpasning i eksisterende bryggeløsning for bedre tilkomst til sjø/båter - Knausen II - 1719/242/38
- 136/07 1719/227/1 - Ole M. Rønning - Naust - Hopla - tomt nr. 44
- 137/07 1719/227/1 - Georg Søyseth - Naust - Hopla - tomt nr. 46
- 138/07 Melding om tiltak - tilbygg inngangsparti
- 139/07 1719/371/1 - Statskog SF - Rekvisisjon av kartforretning - Innløsning av festetomt nr 26 - Grønning statsallmenning - Innvilget
- 140/07 1719/265/1 - Ole Ingar Pedersen - nybygg enebolig - Rokne Vestre
- 141/07 1719/372/1/106 - Hans Morten Løvrød - Anneks - Reinsjø Statsallmenning

PS 21/07 Godkjenning av møtebok



Levanger kommune
Sakspapir

Fagerstrandvegen 7 - reguleringsplan

Saksbehandler: Bernt Arne Helberg	Arkivref: 2006/3990 - /L12
E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048219	

Saksordfører: Jann Karlsen (KRF)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	15.11.2006	78/06
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	21.02.2007	10/07
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	28.03.2007	22/07
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Reguleringsplan for Fagerstrandvegen 7 med plankart og bestemmelser datert 05.03.07, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 27 – 2.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Bestemmelser
- 3 Plankart
- 4 Situasjonsplan
- 5 Fasadeoppriss
- 6 Snitt

Alle vedlegg sist revidert 05.03.07.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Saken ble behandlet i PUK 21.02.07 med følgende vedtak: *”Saken utsettes og vi ber utbygger komme med et nytt forslag med lavere utnyttelsesgrad og færre boenheter.”*

Utnyttelsesgrad/boenheter: På bakgrunn av dette vedtaket har forslagstiller fjernet 1 leilighet i 3. etasje (leil. 3.1). Korrigert utnyttingsgrad blir da BYA = 43 % for det gule boligarealet, men for tomte sett under ett med grøntområde bli utnyttingsgrad i underkant av BYA = 35 %. Tak over garasje regnes som tidligere ikke med som bebygd areal.

Parkering: På grunn av at en leilighet fjernes, reduseres behovet for parkeringsplasser fra 14 til 12 plasser. Dette dekkes ved 7 plasser i parkeringskjeller og 5 plasser på tak over parkeringskjeller samt på terreng. Behovet for å leie plass i parkeringshus i nabobygg bortfaller.

Offentlig gangveg/friområde: Planforslaget er endret i samsvar med følgende punkter i forslag til inntilling for PUK 21.02.07:

- Område for Offentlige trafikkområder – gangveg får endra formål til friområde.
- Ny bestemmelse tas inn under nytt pkt. 8.0 Friområder i bestemmelsene:
”Området er gangforbindelse fra Eidsbotnvegen til Fagerstrandvegen. ”

Bygg: I tillegg er bygget hevet 20 cm, samt tilpasset utvendig rampetilkomst/trapp.

Vurdering:

På grunn av at det nye forslaget viser 1 leilighet mindre gir det et svar på plan- og utviklingskomiteens utfordring fra møte 21.02.07.

Det er viktig å påpeke at det nye forslaget vil gi bedre utsiktforhold for beboere på andre siden av Fagerstrandvegen. Det er også positivt at all parkering kan skje på egen eiendom.

Heving av bygget vil bedre forholdene for adkomst til parkeringskjeller noe, men anses som en mindre vesentlig endring av planen. Utover dette er endringene som er gjort i planen vurdert som utelukkende positiv for naboer og andre berørte. Det tilrås derfor at det nye forslaget kan vedtas uten ny høringsrunde.

Konklusjon:

Det tilrås at forslag til reguleringsplan for Fagerstrandvegen 7, sist revidert 05.03.07 vedtas.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 21.02.2007

Fratrådt som inhabil:

Sigvard Gilstad, H:

Forslag i møte:

Tove Løvås, DNA fremmet følgende forslag på vegne av SV/DNA:

Saken utsettes og vi ber utbygger komme med et nytt forslag med lavere utnyttelsesgrad og færre boenheter.

Avstemning:

Utsettelsesforslaget vedtatt med 6 mot 4 stemmer.

VEDTAK:

Saken utsettes og vi ber utbygger komme med et nytt forslag med lavere utnyttelsesgrad og færre boenheter.

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer i planforslag datert 12.09.06:

- pkt 4.5 i bestemmelsene endres til ”*Det skal innenfor boligområdet etableres 14 parkerings- eller garasjeplasser.*”
- Område for Offentlige trafikkområder – gangveg får endra formål til friområde.
- Ny bestemmelse tas inn under nytt pkt. 8.0 Friområder i bestemmelsene:
”*Området er gangforbindelse fra Eidsbotnvegen til Fagerstrandvegen.* ”

Deretter vedtas reguleringsplan for Fagerstrandvegen 7.

Vedlegg: (ikke vedlagt)

- 1 Kjell Arne Karevold - uttalelse
- 2 Liv og Olav Halten - uttalelse
- 3 Elisabeth Floan - uttalelse
- 4 Borettslaget Fagerstrand Amfi - uttalelse
- 5 Kari og Terje Tangerud - uttalelse
- 6 Steinar Våge - uttalelse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn, i tråd med planutvalgets vedtak 15.11.2006. Følgende uttalelser er kommet inn:

Nr	Fra	Dato
01	Kjell Arne Karevold	05.12.06
02	Liv og Olav Halten	15.12.06
03	NTE	19.12.06
04	Elisabeth Floan	02.01.07
05	NT-Fylkeskommune	04.01.07
06	Borettslaget Fagerstrand Amfi	03.01.07
07	Kari og Terje Tangerud	05.01.07
08	Fylkesmannen i NT	05.01.07
09	Steinar Våge	07.01.07
10	Kommunalt råd for funksjonshemmede	10.01.07

Vurdering:

Uttalelse nr.01: Kjell Arne Karevold:

Ved utgraving av tomta til bolig i Eidsbotnv. 12 sommeren 1977 viste det seg at grunnforholdene var svært varierende. I vest mot Eidsbotnv. 14 var grunnen tørr og fast gammel sjøbotn, mot øst var det flytende leire og midt i leira stakk det opp en bergnabb fra grunnfjellet. Den ble sprengt vekk og steinblokkene forsvant i leira.

Sist sommer gravde han ny drenering rundt huset, og avdekket leire i områder og mange vannårer.

Karevold hevder det kom sprekker i hans grunnmur mot øst pga. grunnarbeider under utbygging på B2 og B4 i Petter Nyengets vei.

På bakgrunn av disse erfaringene med grunnforholdene ber Karevold om en forsikring fra kommunen om at de som allerede bor i nabolaget ikke vil bli påført skade som følge av den planlagte utbyggingen. Han ber om at grunnforholdene i Fagerstrandvegen 7 undersøkes, og at eventuell ny boligmasse tilpasses de data som grunnundersøkelser med grunnboring vil avdekke.

Kommentar:

Grunnforhold: Ved å ta spesielle hensyn forutsetter vi at eiendommen kan bebygges på tross av usikre grunnforhold. Utbygger skal i forbindelse med byggesøknaden foreta en vurdering av grunnforholdene og bekrefte om grunnforholdene er gode. Hvis nødvendig må utbygger i den forbindelse foreta grunnundersøkelser. Grunnundersøkelsen vil bli brukt til å ta stilling til byggemåte og forholdsregler som må tas i byggeperioden.

Uttalelse nr.02: Liv og Olav Halten:

De bor i Petter Nyengets veg 1 i 1. etasje mot vest. Leiligheten er en av de dyreste i blokka og selger garanterte god utsikt. Det planlagte tiltaket vil føre til svært forringa utsikt og verditap på boligen. Uteplassen blir liggende helt inntil parkering og veg med økt trafikk.

Blokka de bor i mangler tilfredsstillende uteareal dvs. de påkrevde 25 m²/bolig. Hagen som foreslås utbygd bør kjøpes opp av kommunen og reguleres til park.

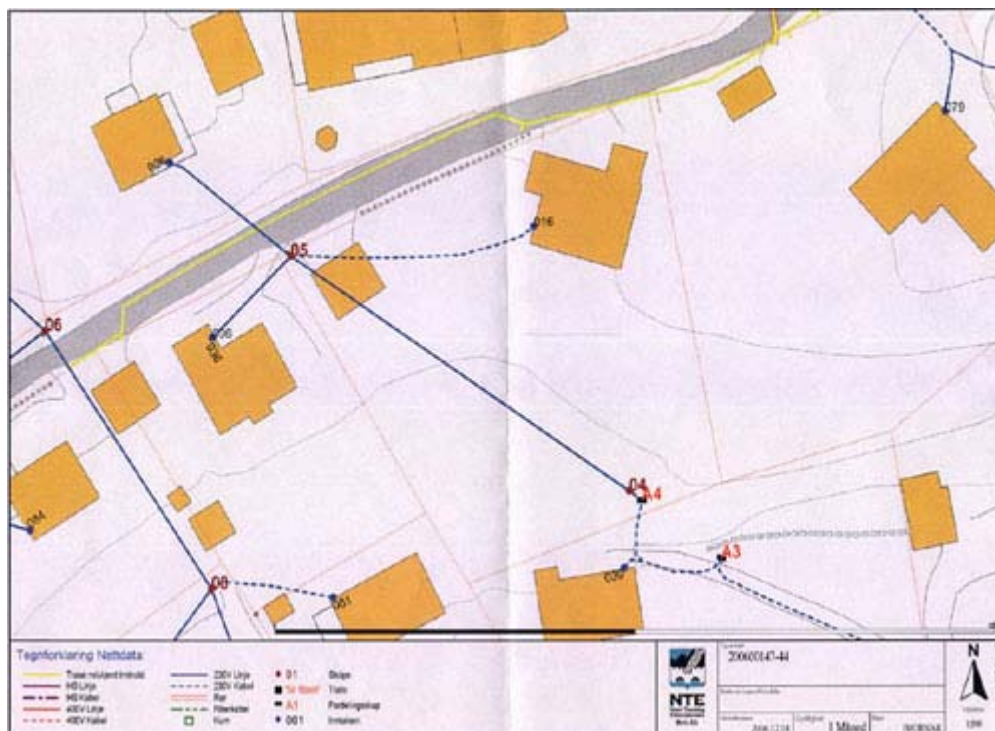
Kommentar:

Ulempene knyttet til utsikt og økt trafikk anses som akseptable. Se forøvrig kommentarer til uttalelse nr. 06.

Kommunen har ingen praksis med å kjøpe opp friareal for å dekke behovet som skapes i forbindelse med fortettingsprosjekter. De enkelte utbyggerne har ansvar for å legge opp til en utnyttingsgrad, som gir rom for de nødvendige arealene til uteopphold og leik.

Uttalelse nr.03: NTE:

Det er en del bestående nett i reguleringsområdet som det må tas hensyn til, blant annet må en lavspennings luftlinje som går gjennom området bygges om til jordkabel. Dette må bekostes av oppdragsgiver eller utbygger. Nærmere detaljer vist i ledningskart under. Ber utbygger ta kontakt med NTE nett as for videre avtale om strømtilførsel og ytterligere planlegging av dette dersom det er ønskelig.



Uttalelse nr.04: Elisabeth Floan:

Floan viser til rapport fra RG-prosjekt og Hevder at graving langs Eidsbotnvegen høsten 1999 førte til betydelig forverring av sprekker i grunnmuren Eidsbotnvegen 10.

Opplyser om at det er en 2 brønner i Eidsbotnv. 10 ved hovedinngangen og i kjelleren, og mellom epletrærne nederst i hagen i Fagerstrandvegen 7.

Undertegnede er kjent med at det er mye leire og vann i grunnen rundt Eidsbotnvegen og Fagerstrandvegen, og er derfor bekymret for det store boligkomplekset som nå er planlagt. Ber derfor om at grunnforholdene undersøkes nøye før evt. bygging på den aktuelle tomte påbegynnes.

Kommentar:

Se kommentar til uttalelse nr. 01.

Uttalelse nr.05: NT-Fylkeskommune:

Har ikke planfaglige merknader ut i fra regionale hensyn. Kjenner ikke til kulturminner i området, men minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 8.

Uttalelse nr.06: Borettslaget Fagerstrand Amfi:

Hevder det er gjort saksbehandlingsfeil, og viser til usannheter i planbeskrivelsen!

Det hevdes at naboer er varslet med brev, noe som ikke er tilfelle for Fagerstrand Amfi. Det hevdes også at ansvarlig i borettslaget har vært på befaring i forbindelse med utbygging, men ingen fra styret har deltatt.

Det er ikke 2 parkeringsplasser ledig i kjelleren som kan benyttes av Fagerstrandvegen 7. Eksisterende veg er smal, farlig for fotgjengere og tåler ikke ytterligere trafikk.

De siste åra er det bygd en del boliger på et lite areal, og generelt har det blitt avsatt for lite uteareal. I Fagerstrand Amfi ble de tenkte 350 m² uteareal krympet til 150 m². Det er derfor behov for friareal og Fagerstrandvegen 7 bør derfor isteden avsettes til friareal/lekeplass.

Beboerne i Fagerstrand Amfi kjøpte leiligheter med høyt kostnadsnivå verdsatt utifra utsikt. De føler seg lurt i og med at leiligheten vil tape seg i verdi ved en utbygging av nabotomta, og varsler derfor krav om erstatning fra utbygger.

De registrerer at det planlagte bygget bare skal ha 2 etg. foran den eksisterende boligen, mens det er foreslått 3 etg. foran leilighetene i Fagerstrand Amfi.

Kommentar:

Borettslaget Fagerstrand Amfi v/ Levanger Boligbyggelag A/L er varslet med brev datert 26.04.06.

Det vises til ei befaring i forbindelse med utbyggingen. Dette gjelder trolig ei befaring som gjaldt tiltak for å bedre forholdene rundt nedkjøringen til parkeringskjeller. Her møtte representant for byggmesteren som satte opp blokka.

Parkeringsplasser: På tidspunktet for innsendelse av planforslaget var det usolgte parkeringsplasser i Fagerstrand Amfi. Utbygger vil imidlertid forholde seg til det faktum at disse plassene ikke lenger er tilgjengelig. De foreslår derfor at den opprinnelige dobbelgarasjen som i dag er boareal, tilbakeføres til garasje.

Bestemmelsene må da endres slik at det blir krav om 14 parkeringsplasser og ikke 12 som i planforslaget.

Forslag: pkt 4.5 i bestemmelsene endres til ”*Det skal innenfor boligområdet etableres 14 parkerings- eller garasjeplasser.*”

Ang. friareal se kommentar til uttalelse 02.

Utbygger legger vekt på at det også er tatt hensyn til Fagerstrand Amfi når det gjelder utsikt. Bygningsmassen er generelt lagt lavt i terrenget. Fagerstrand Amfi ligger høyere og lenger unna enn eksisterende enebolig i Fagerstrandvegen 7, noe som forsvaret 3. etasjer på deler av bygningsmassen. Eksisterende garasje vil bli fjernet, og dette vil være positivt for utsikten.

Uttalelse nr. 07: Kari og Terje Tangerud:

Protesterer mot mengden boenheter som er planlagt, både av trafikkmessige og estetiske grunner. Fagerstrandvegen er for smal med en allerede problematisk oppkjøring fra garasjen i Fagerstrand Amfi. Den store bygningsmassen vil være uheldig i et gammelt eneboligområde.

Med hensyn til plan om bredere veg krever vi at vår tomtegrense måles og markeres, da en steinrekke ved garasjen ble lagt litt inn på tomta.

Kommentar:

Når det gjelder estetikk, se pkt. ”Bebyggelsene” i vår vurdering til 1. gangs behandling.

Vegen er forutsatt utbedret i nødvendig grad i forbindelse med utbyggingen. Dette sikres gjennom utbyggingsavtale. Vi forutsetter at tomtegrense avmerkes i forbindelse med at vegarbeidene igangsettes.

Uttalelse nr. 08: Fylkesmannen i NT:

Landbruksavdelingen: Vurderer planforslaget til å være i tråd med ønsket om fortetting som ligger i kommunedelplan for sentrum, og har derfor ingen merknader.

Miljøvern avdelingen: Har vurdert planforslaget i forhold til barn og unges oppvekstvilkår, herunder grønnstruktur og støy. Det er avsatt areal til felles lek som er mindre enn i de krav som kommunen har innført gjennom vedtekter. I den sammenheng bør det vurderes om utbyggingsarealet kan være omfattet av pkt 5d i RPR for å styrke barns interesser i planleggingen i en slik grad at det skal skaffes erstatningsareal.

Kommentar:

Vi har vurdert det avsatte arealet til felles lek som tilfredsstillende. Se avsnitt ”Leik og uteopphold” i vår vurdering til 1. gangs behandling.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Det vises til kommunens saksframlegg, hvor det er nevnt flere justeringer/ endringer i planen. Det legges til grunn at disse gjennomføres som nevnt. Ingen merknader utover det.

Kommentar:

Følgende ble tatt inn i vedtaket i 1. gangs behandling av planen: *”Den viste gangvegen på plankartet endres til gangsti.”* Det foreslås da at reguleringsformålet endres fra offentlig trafikkområde til friområde.

Forslag:

- Område for Offentlige trafikkområder – gangveg får endra formål til friområde.
- Ny bestemmelse tas inn under nytt pkt. 8.0 Friområder i bestemmelsene: *”Området er gangforbindelse fra Eidsbotnvegen til Fagerstrandvegen.”*

Følgende justeringer/ endringer som er kommentert i saksframlegg til 1. gangs behandling gjennomføres:

- Det påføres i tegnforklaringen at omriss av planlagt bygg er veiledende.
- Omriss av eksisterende bebyggelse tegnes med markert tykkere strek enn omriss av planlagt bebyggelse.

Det forutsettes at dette rettes opp på plankartet uten at det er tatt inn i forslag til innstilling. Det samme gjelder fjerning av det ubrukte pkt. 4 i tegnforklaringen.

Uttalelse nr. 09: Steinar Våge: Som huseier av Fagerstrandvegen 9 påpeker han at det er leire og tilsig av vann i grunnen. Det er også mye blåleire i Fagerstrandvegen 17 og 19, og Eidsbotnvegen 8. Konkluderer med at grunnforholdene i Fagerstrandvegen 7 bør kartlegges før planlagt utbygging.

Selv om Fagerstrandvegen kan utbedres er det ingen muligheter for å anlegge fortau, så med økt trafikk vil trafikksikkerheten svekkes. Utkjøring fra parkeringskjelleren i Fagerstrand Amfi er også trafikkfarlig.

Kommentar:

Når det gjelder grunnforhold, se kommentar til uttalelse nr. 01. Vegutvidelse uten fortau er vurdert til å være tilfredsstillende i dette tilfellet.

Uttalelse nr.10: Det kommunale rådet for funksjonshemmede:

Følgende uttalelse: *”Kommunalt råd for funksjonshemmede ser i planen at universell utforming blir ivaretatt og at det arbeides med å få disse bestemmelsene inn i alt planarbeid. Rådet for funksjonshemmede har derfor ingen merknader til denne reguleringsplanen”*

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 15.11.2006

Fratrådte som inhabil:

Sigvard Gilstad, H

Saksordfører:

Jann Karlsen, KRF

Forslag i møte:

Forslag til tillegg fra Karl M. Buchholdt, V:

Tiltakshaver anmodes om å legge til rette for miljøvennlige energiløsninger som eksempelvis varmepumper, vannbåren varme eller pelletskaminer. I tilfelle tiltakshaver vurderer et sentralvarmeanlegg bes vurdert muligheten for å benytte seg av en bioenergikjel.

Endring av forslag til vedtak fra rådmannen:

Den viste gangvegen på plankartet endres til gangsti.

Forslag til endring fra Vigdis Skårdal, SV:

Antall boenheter reduseres fra 8 til 6, bebygd areal til 35% og antall parkeringsplasser til 9.

Avstemning:

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag med endring og Skårdals forslag:

Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 6 mot 4 stemmer.

Tilleggsforslaget fra Buchholdt enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tiltakshaver anmodes om å legge til rette for miljøvennlige energiløsninger som eksempelvis varmpumper, vannbåren varme eller pelletskaminer. I tilfelle tiltakshaver vurderer et sentralvarmeanlegg bes vurdert muligheten for å benytte seg av en bioenergikjel.

Den viste gangvegen på plankartet endres til gangsti.

Deretter legges forslag til reguleringsplan for Fagerstrandvegen 7 datert 12.09.06, med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn, i medhold av PBL § 27-1,2.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Fagerstrandvegen 7 datert 12.09.06, med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn, i medhold av PBL § 27-1,2.

Vedlegg: (ikke vedlagt 2. gangs behandling)

- 1 Plankart, datert 12.09.06
- 2 Bestemmelser, datert 12.09.06
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Snitt og fasadeskisser
- 6 Fasadeskisser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

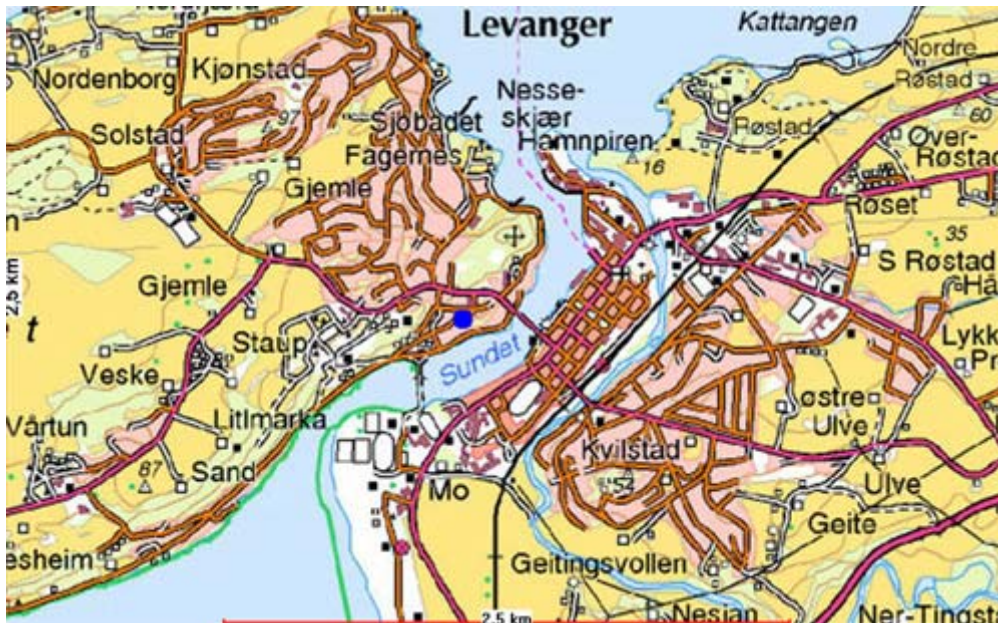
- 07 oversendelsesbrev, datert 13.09.06
- 08 plan 1. etasje
- 09 plan 2. etasje
- 10 plan 3. etasje

Saksopplysninger:

SilHuett arkitekter as v/Bård Hallan har i brev datert 13.09.06 fremmet forslag til reguleringsplan for Fagerstrandvegen 7, gnr.1 bnr.2 i Levanger. Forslaget er fremmet på vegne av Gilstad Eiendom AS.

Gilstad Eiendom AS har ervervet boligeiendommen, og har planer om å bygge nye leiligheter på tomte. Eksisterende enebolig på tomte skal bevares, samtidig som det planlegges oppføring av ny lavblokk/terrassehus med 8 boenheter på eiendommens ubebygde areal.

Se tiltakshaver sin beskrivelse av planen, for mer utfyllende opplysninger om tiltaket. Se vedlegg 03.



Oversiktstkart: (Fagerstrandvegen 7 merket med blå prikk.)

Medvirking: Før planforslaget ble fremmet, ble det avholdt en forhåndskonferanse 15.05.06.

Annonsering om igangsetting av planarbeidet er gjort i Trønderavisa og Levangeravisa den 28.04.06. berørte naboer ble varslet direkte ved brev.

Planforslaget er forelagt barnerepresentanten i Levanger kommune, som har kommet med følgende uttalelse den 04.10.06:

”Barnerepresentanten foreslår at mesteparten av arealet (440kvm) blir opparbeidet lekeplass for de minste barn.

*I forslaget står det: ”Ubebygde arealer mellom og omkring byggene skal opparbeides med leikeplasser, fellesgrøntarealer, møteplasser og gangstier.
Det forutsettes ingen generell biltrafikk inne på disse arealene.”*

*Barnerepresentanten er usikker på hva som ligger i begrepet generell biltrafikk.
Barnerepresentanten forutsetter at trafikk her kun gjelder utrykningskjøretøy (ambulansebrann, politi og kjøretøy som brukes i forbindelse med nødvendig vedlikehold av byggene.*

Barnerepresentanten har ellers ingen merknader til planen.”

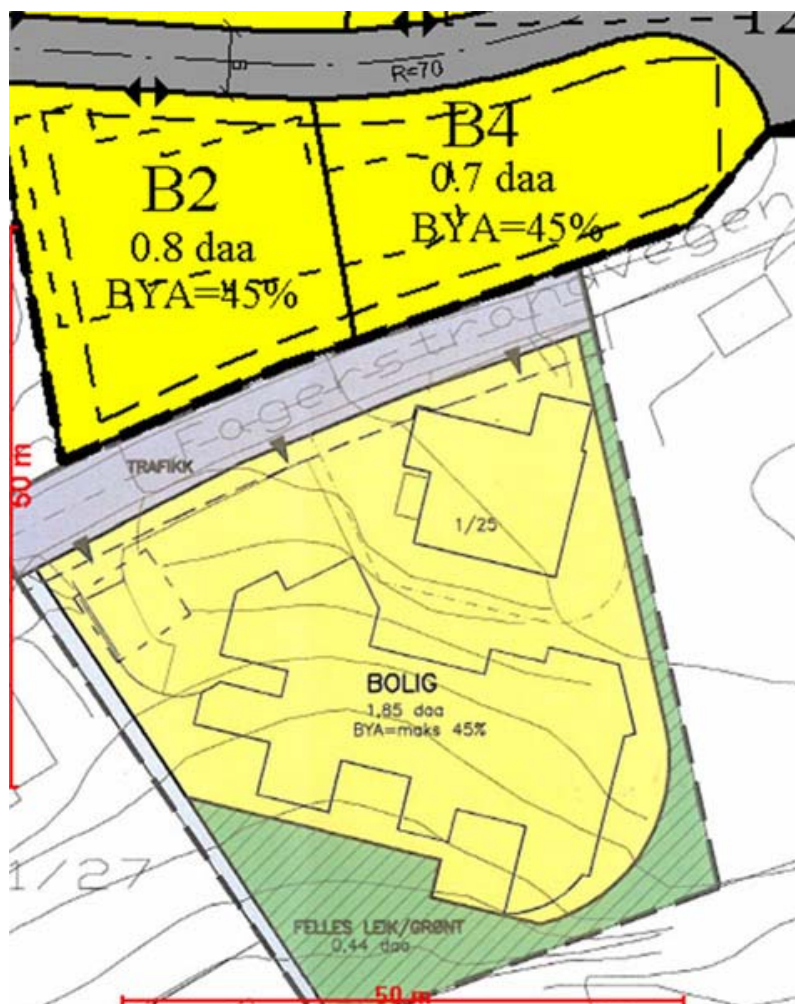


Flyfoto m/eiendomsgrenser

Planstatus:

Tomta ligger innenfor eksisterende byggeområder i Kommunedelplan for Levanger. Det er egne bestemmelser knyttet til fortetting av eldre boligområder. Se link :

[http://www.levanger.kommune.no/tjenestetorg/hovedplaner/areal/sentrum/sentrum_bestemmelser.htm -
_Toc476988854](http://www.levanger.kommune.no/tjenestetorg/hovedplaner/areal/sentrum/sentrum_bestemmelser.htm_-_Toc476988854)



Utsnitt av planforslaget med tilgrensende plan.

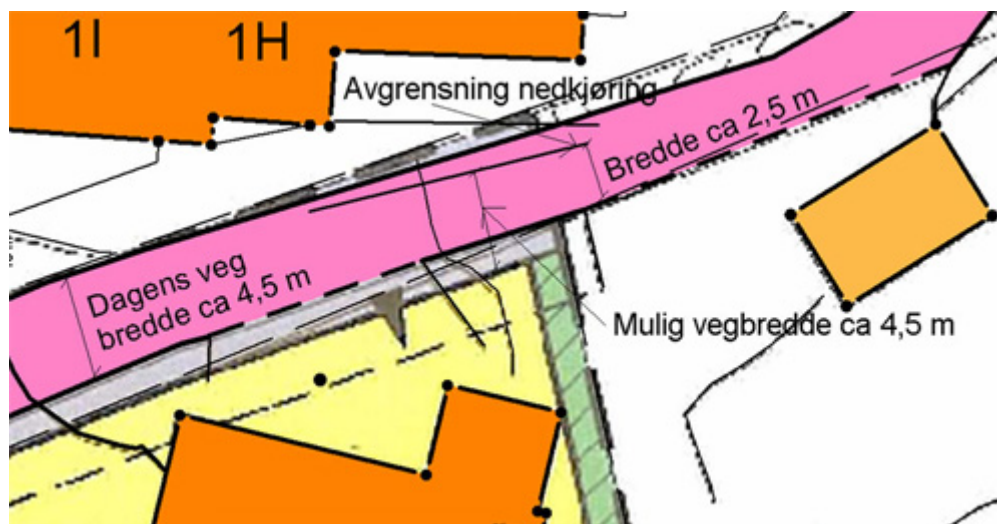
Planforslaget grenser inn til reguleringsplan for Nyenget/Staupslia, vedtatt 03.03.04. Se utsnitt over. Bestemmelser for naboplanen kan leses her:

<http://www.verdal.kommune.no/teknisk/reguleringsplan/L2004001-B.pdf>

Område B2 og B3 er regulert til boliger med tilhørende anlegg.

Vurdering:

Adkomst: Adkomst er forutsatt fra den kommunale Fagerstrandvegen, og avkjørsel til eiendommen vil bli opprettholdt tilnærmet som i dag. Fagerstrandvegen er smal og dårlig standard med grusdekke. Tiltakshaver forutsetter teknisk utbedring/opprusting av adkomstvegen i forbindelse med planens gjennomføring. Det forutsettes at dette sikres gjennom en utbyggingsavtale. I forbindelse med gjennomføring av boligbygging på område B2 og B4 på andre siden av vejen er det anlagt nedkjøringsrampe til parkeringskjeller, som stikker ut i Fagerstrandvegen. Se skisse nedenfor. Dette muliggjør bare en vegbredde på ca. 2,5 m forbi nedkjøringsrampen, hvis man skal holde seg innenfor dagens eiendomsgrenser. Planforslaget åpner for framtidig vegbredde på ca 4,5 m forbi Fagerstrandvegen 7, men ikke forbi naboeiendommen.



Befaring: Det ble avholdt befaring med tiltakshaver for utbygging av Fagerstrandvegen 7 sammen med ansvarlig for boligblokken på andre siden av gata, Petter Nyengetsveg 1. Kommunen la fram problemet med at nedkjøringsrampe med mur var anlagt ut i vegen. Ansvarlig for Petter Nyengetsveg 1 tok ansvaret for å gjøre om avslutningen mot nedkjøringsrampa og tilbakeføre nødvendig areal til veggrunn.

Eiendommen vil få tre avkjørsler, hvorav en til eksisterende bolig. Den neste avkjørsla vil ligge der gata blir tilnærmet i plan med parkeringslokk. Den siste avkjørsla fører til parkeringskjeller. Nedkjøringsrampa dit vil i følge tiltakshaver få en stigning på ca 12%, og da er det medregnet et flatt areal ut mot gata på 5 meter. Dette anses som en akseptabel løsning.

Parkering: Lokale vedtekter til plan- og bygningsloven § 69 nr. 3 for Levanger kommune (se link: <http://www.lovdato.no/for/lf/bv/tv-levanger-024.html>) sier bla: "Vanlig boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for minst 1,5 bil pr. boenhet. For hybler skal det være minst 1 bilplass pr. boenhet. Eneboliger skal ha minst 2 bilplasser på egen tomt."

Planen viser 12 parkeringsplasser og i tillegg er det inngått avtale om leie av 2 garasjeplasser i parkeringskjeller på andre siden av gata. Dette blir totalt 14 plasser, noe som tilfredsstiller kravene til parkering for 8 leiligheter og 1 enebolig.

Gangtrafikk: Det er i dag en sti mellom Fagerstrandvegen og Eidsbotnvegen. Den ligger på kommunal grunn og er sikret i planforslaget som "offentlig trafikkområde – gangveg". Trase for vann og kloakk er tenkt i gangvegtraseen, og utbygger har intensjon om opprusting av stien i forbindelse med utbyggingen. Dette er naturlig å ta opp som et tema i forbindelse med utarbeidelse av utbyggingsavtale.

I tillegg viser illustrasjonsplanen en gangvegtrase i fellesområdet i øst og sørkanten av tomte. Den vil også trolig bli benyttet av allmennheten, men den kan imidlertid stenges av eiendommene innenfor planen som har rettigheter i fellesområdet.

Det er ikke forutsatt fortau langs Fagerstrandvegen, men for å gi plass til fotgjengere er det viktig å oppruste vegen. Utbygger har intensjoner om å bidra til dette, noe som vil bli tatt inn i utbyggingsavtalen.

Leik og utopphold:

Lokale vedtekter til plan- og bygningsloven § 69 nr. 3 for Levanger kommune sier bla. følgende: ”I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. bolig. Innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen skal det sikres areal til småbarnslekeplass på minimum 100 m², og innenfor en avstand på 250 m skal det sikres areal til kvartalslekeplass på minimum 1,5 dekar.” I slike fortettingssaker er det naturlig at det første kravet dekkes innenfor hver eiendom. Planen viser ca 49 m² avsatt til felles leik/grønt. En del av arealet forutsettes benyttet til gangstier, men størstparten av arealet forutsettes benyttet til leik og uteopphold. Det avsatte arealet er i minste laget men det har gunstig beliggenhet med gode solforhold, og vurderes til å dekke behovet for nærleikeplass. Barns representant i plansaker godtar også forslaget, men foreslår at størstparten av fellesarealet opparbeides til lekeplass for de minste barna.

Bebyggelsen:

Hovedprinsippet ligger i at eksisterende enebolig bevares, mens garasjen rives. I den skrånende hagen sør for huset legges det opp til bygging av lavblokk/terrassehus i 2 og 3 etasjer. Boligene vil få gode solforhold og fin utsikt.

Utsikt: Midtpartiet har kun to etasjer slik at eksisterende bolig beholder noe utsikt. Øverste etasje ligger ca på nivå med eksisterende bolig, og har i tillegg flatt tak slik at den nye bebyggelsen vil i begrenset grad ødelegge utsikten til blokkbebyggelsen på øversiden av vegen. Bestemmelsene pkt. 4.8 sikrer at maksimal gesimshøyde blir 3,1 meter over golvnivå i 1. etasje i eksisterende bolig.

Utnyttingsgrad: Utbygger har beregnet utnytting til BYA = ca 35,5 % av netto tomteareal dvs. areal avsatt til bolig og fellesområde. Dette er i samsvar med bestemmelser til Kommunedelplan Sentrum ang. fortetting i byggeområder.

Estetikk: Arkitekten har planlagt en ny bebyggelse med flatt tak, rene linjer og knappe detaljer, som har lite til felles med eksisterende eneboliger i området. Dette vil trolig føre til at den ny bebyggelsen vil ”konkurrere” forholdsvis lite med de eksisterende

Sett nedenfra vil bygningskomplekset uansett få en forholdsvis dominerende fasade sett i forhold til eksisterende eneboliger, men i og med at bygningen blir liggende såpass lavt i terrenget og at det er avtrappinger/variasjoner i bygningskroppen anses dette som en akseptabel utforming.

Hovedretningen på den ny bebyggelsen følger terrenget og eksisterende bolig, og ikke gateløpet. Dette gir mulighet for en mindre dominerende plassering av bygningskroppen og god tilpassing til terrenget, og anses som et fornuftig prinsipp.

Støy: støy antas ikke å være noe problem i dette tilfellet, men uansett sikrer bestemmelsene pkt. 7.1.1 og 7.1.2 utredning og dokumentasjon av støyforholdene på stedet.

Universell utforming:

Vi arbeider for å få inn følgende bestemmelser om universell utforming i alle reguleringsplaner.

- *Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer.*
- *Minimum 40% av boligene skal oppføres med livsløpsstandard*

- *Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk.*

Tiltakshaver har fulgt opp dette i bestemmelsene.

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn:

Vi har gått gjennom Fylkesmannens ”sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” uten å finne hensyn som ikke er ivaretatt. Se link: http://www.fylkesmannen.no/fmt_fagomrade.asp?tgid=2820&gid=2981&amid=1005322

Bestemmelser: kan ikke se at det er direkte feil eller ”ulovlige” formuleringer i bestemmelsene.

Plankart:

I bestemmelsene står det at ”Veiledende plassering av ny bebyggelse er vist på planen”. Det kan med fordel påføres i tegnforklaringen også at omriss av planlagt bygg er veiledende. Dette rettes opp før planen vedtas.

Det samme gjelder omriss av eksisterende bebyggelse som skulle hatt markert tykkere strek enn omriss av planlagt bebyggelse.

<p>Konklusjon: Det aktuelle forslaget er vurdert til å henhold til bestemmelsene i Kommunedelplan for Sentrum, ang. fortetting i eldre byggeområder. Tiltaket oppfyller også lokale forskrifter når det gjelder parkeringsdekning og krav til leikeareal. Det tilrås derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.</p>

REGULERINGSPLAN FOR FAGERSTRANDVEGEN 7, LEVANGER

KORT BESKRIVELSE

BAKGRUNN.

Gilstad Eiendom AS har ervervet boligeiendommen Fagerstrandvegen 7 – gnr. 1/bnr. 25 – og har planer om å bygge nye leiligheter på tomta.

Eksisterende enebolig på tomta skal bevares, samtidig som det planlegges oppføring av ny lavblokk/terrassehus på eiendommens ubebygde areal.

Dette i tråd med kommunens intensjoner og ønske om en fortetting av sentrumsnære boligområder.

Varsel/annonsering om igangsetting av planarbeid er gjort pr. 28.04.06. Berørte naboer ble varslet direkte ved brev, for øvrig annonse i Trønder-Avisa og Levanger-Avisa (kfr. vedlagte kopier av annonse m.v.).

BELIGGENHET/ADKOMST/PARKERING.

Eiendommen ligger inntil kommunal veg Fagerstrandvegen, på sørsiden av denne. Tomta er delvis sterkt skrånende mot sør og har meget gode sol- og utsiktsforhold utover Eidsbotn, Levangersundet og Levanger sentrum.

Området omkring eiendommen er delvis preget av eneboliger av varierende alder, delvis av nye lavblokker med leiligheter.

Avkjørsler til eiendommen vil opprettholdes tilnærmet som i dag.

Parkeringsplasser er delvis, dvs. 7 av i alt 12 plasser, forutsatt anlagt i parkeringskjeller eller garasje. Adkomst via nedkjøringsrampe fra Fagerstrandvegen.

Videre er det vist 5 parkeringsplasser på tak over parkeringskjeller samt på terreng.

INTENSJONER M.H.T. UTVIKLING AV EIENDOMMEN.

For ny utnyttning av eiendommen er følgende hovedintensjoner lagt til grunn;

- eiendommens beliggenhet og generelle attraktivitet tilsier en relativt høy utnyttning av arealet
- bestående enebolig på tomta skal bestå
- bygge nye boliger for brukergrupper med ønske om leiligheter av god standard og størrelse
- nye boliger skal være tilgjengelig og brukbar for alle beboere, dvs. at de generelt skal ha livsløpstandard og adkomst tilgjengelig for alle (bl.a. heis- og/eller rampeadkomst til alle leiligheter)
- legge universell utforming til grunn for både bygninger og utearealer
- tilpasse ny bebyggelse til tomtas topografi og orientering

- 2 -

- gode og godt skjermede private uteoppholdsplasser til alle boenhetene
- sikre gode og trygge uteområder m.h.t. leikeområder for barn
- disponere eiendommen slik at det blir trygg ferdsel for både barn og voksne på eiendommen, dvs. at ferdsel mellom boligene og utearealer/nærleikeplass kan skje uten å måtte krysse eller komme i berøring med biltrafikk
- ny bebyggelse skal i minst mulig grad sjenere bakenforliggende bebyggelse m.h.t. sol/utsikt (det er imidlertid ikke mulig å fortette bestående boligområder uten at noen får endrete forhold for egen del)
- ny bebyggelse skal trappes i samsvar med terrenget, og samtidig visuelt brytes ned i mindre volumer som kan forsvares innpasset i et eksisterende eneboligområde

NY SITUASJON/PLAN.

Bebyggelsen:

Som nevnt foran skal eksisterende enebolig bestå, men en bestående garasje i tomtas nordvestre hjørne forutsettes revet.

Ny reguleringsplan legger til rette for utbygging med lavblokk/terrassehus i 2 - 3 plan, på ubebygde del av eiendommen sør for og nedenfor bestående bolig.

Tilsammen viser utarbeidete planskisser ny bebyggelse med i alt 7 boenheter m/tilhørende garasjer og boder.

Alle nye boenheter er forutsatt gjort tilgjengelig via heis og/eller rampe, i tillegg til trappeadkomster. Alle boenheter vil få livsløpstandard.

Nybygg orienteres med hovedfasade mot sør/sørvest, dvs. med panoramautsikt utover Levanger sentrum, sundet og Eidsbotn.

Samtlige boliger vil få en romslig privat uteplass på bakken eller på takterrasse, alle orientert mot sør/sørvest.

Boligene forutsettes oppført som terrassert lavblokk med flate tak. Deler av tak over plan 1 og 2 nyttes til terrasser/uteplasser. Øvrige tak tekkes med matt og grå/mørk papp.

Bygget vil følgelig ikke endre landskapsstruktur/-karakter i området i forhold til nåværende situasjon (ingen ny silhuettlinje m.v.), og den lave byggehøyden vil gi minst mulig ulempe for berørte naboer. Området har en relativt variert bebyggelse med en relativt stor andel bygninger med eneboligkarakter (av forskjellige størrelser og typer), men med diverse større bygninger innimellom/"bak" angjeldende tomt. Omsøkte bygning er større enn en gjennomsnittlig enebolig, men vil ikke på noen måte "spreng" områdets utbyggingsmønster.

For å unngå at bebyggelsen skal virke "tung" og unødig påtrengende/dominerende i landskapsbildet, utformes bygningskroppen med varierende høyde (delvis 2, delvis 3 plan) og bredde på de enkelte leilighetene. I tillegg forskyves de enkelte etasjene horisontalt i samsvar med terrengefallet/skråningen. Slik oppnås en "bevegelse"/rytme og volumoppbygging i bygningsmassen som vi mener vil spille godt på lag med eksisterende omkringliggende bygningsmiljø og områdets topografi.

Nybygg planlegges oppført med i hovedsak bærende konstruksjoner i betong, ellers trekonstruksjoner. Byggets eksteriør vil i all hovedsak være trepanel, i kombinasjon med relativt store vindusflater. Det legges opp til en tidsriktig utforming med "knappe" detaljer og rene flater/volumer.

Det vises til vedlagte planer, snitt og fasadetegninger av planlagt ny bebyggelse.

Garasjer/parkering/trafikk:

Det er krav til 1,5 biloppstillings-/parkeringsplass pr. boenhet, dvs. at samlet bebyggelse innenfor planområdet (i alt 8 boenheter) utløser krav om i alt 12 slike plasser.

Av disse forutsettes anlagt 7 plasser i garasjekjeller på bygningens plan 2. Adkomst til garasjer via nedkjøringsrampe fra Fagerstrandvegen.

I tillegg forutsettes anlagt 5 parkeringsplasser (i hovedsak besøksplasser) på tak over garasje eller på bakkeplan.

I planen er det er lagt stor vekt på å oppnå størst mulig trafiksikkerhet samt et best mulig utemiljø (leik, rekreasjon m.v.) i boligenes umiddelbare nærhet, dvs. at all biltrafikk/parkering er lagt i direkte tilknytning til Fagerstrandvegen.

I forhold til dagens trafikkbelastning i området vil omsøkte prosjekt ikke medføre vesentlige endringer med hensyn til trafiksikkerhet og miljø (økning med kun 8 boenheter). Det er derfor ikke inntatt nye anlegg for gang-/sykkelveger eller fortau i forbindelse med prosjektet (i forståelse med kommunen). Fagerstrandvegen medregnes imidlertid teknisk utbedret/opprustet i forbindelse med planens gjennomføring.

Utnyttingsgrad

I reguleringsplanen er tillatt utnytting satt til BYA = maks. 43% av arealet regulert til boligformål (ca. 1850 m²).

Med henvisning til vurderinger gjort i avholdt forhåndskonferanse med kommunen, er det lagt til grunn at dekke over garasjekjeller, som ikke har overliggende bebyggelse, ikke skal medregnes i bebygd areal. Av dette medregnes i stedet 15 m² pr. parkeringsplass (i henhold til bestemmelse i kommunedelplan sentrum) i grunnlaget for bebygd areal.

Hvis vi regner BYA i forhold til netto samlet tomteareal, dvs. arealene regulert til boligformål og felles leik/grønt, blir BYA i underkant av 35 %.

Uteområder:

Ubebygde arealer mellom og omkring byggene skal opparbeides med leikeplasser, felles grøntarealer, møteplasser og gangstier. Det forutsettes ingen generell biltrafikk inne på disse arealene.

Ca. 440 m² av den 2300 m² store eiendommen foreslås regulert til felles leik-/grøntareal, dvs. ca. 55 m² pr. boenhet.

I tillegg kommer private uteplasser/takterrasser samt ubebygd areal på selve boligområdet.

Hovedmålet er å oppnå felles friområder av høy miljømessig kvalitet og med allsidig brukbarhet.

- 4 -

Tekniske anlegg:

Vann og avløp forutsettes knyttet til eksisterende hovedledninger i Eidsbotnvegen.

En elektrisk luftledning som går over tomte i dag forutsettes lagt i kabel i bakken.

Steinkjer, 12. september 2006
Rev. 05.03.07

SilHuett arkitekter as
Sivilarkitekter MNAL

REGULERINGSPLAN FOR FAGERSTRANDVEGEN 7, LEVANGER LEVANGER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato / siste revisjon av disse bestemmelsene: 05.03.2007

Dato for 1. gangs behandling av planen:

Dato for kommunestyrets godkjenning av planen:

Reguleringsplanens dato / siste revisjon: 05.02.2007

1.0

Disse bestemmelsene gjelder for reguleringsplan for Fagerstrandvegen 7 i Levanger. Inkludert i planen er også tilliggende veg/gate samt gangveg/-sti mellom Eidsbotnvegen og Fagerstrandvegen.

Gårds- og bruksnummer for Fagerstrandvegen 7 er gnr. 1/bnr. 25.

2.0

Området som omfattes av bestemmelsene er regulert område tegnet inn på plankart i målestokk 1:500. Det regulerte området er avgrenset av reguleringsgrense.

3.0 Reguleringsformål

3.1

Området reguleres til disse formål:

- Byggeområde (område for boliger med tilhørende anlegg)
- Offentlige trafikkområder (veger)
- Offentlige friområder (gangsti)
- Fellesområder (felles leik- og grøntarealer).

3.2

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene utnyttes til formål som vist på reguleringsplanen.

4.0 Byggeområde for boliger

4.1

Bestående bolig på eiendommen skal inngå i planen.

4.2

Bestående garasje skal rives.

4.3

Innen området tillates oppført bygninger for boliger med tilhørende boder og garasje.

4.4

Tillatt bebygd areal er BYA = maks. 43% av regulert boligområde.

- 2 -

Parkeringskjeller som ikke har overliggende bebyggelse regnes i denne sammenheng som ikke bebyggt areal.

4.5

Det skal innenfor boligområdet etableres 12 parkerings- eller garasje plasser.

4.6

Området skal ha tilkomst fra Fagerstrandvegen.

4.7

Nye boliger bygges som terrassert lavblokk. Veiledende plassering av ny bebyggelse er vist på planen.

På planen er byggegrenselinje mot offentlig veg inntegnet.

Bebyggelsen fordeles over 3 plan/etasjer.

4.8

Ny bebyggelse skal ha flate tak.

Maksimal gesimshøyde skal være teoretisk nivå +13,30, hvor golvplan 1. etasje bestående boligbygg er satt til nivå +10,00.

Laveste plan skal ha golvnivå +3,85.

Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal bebyggelsens plassering og høyde fremgå.

4.9

Bebyggelsens eksteriør skal preges av trematerialer.

Tak som ikke utføres som grøntanlegg/takterrasser skal ha grå farge som gir en matt og mørk virkning.

4.10

Minimum 50% av boligene skal utføres med livsløpstandard.

4.10

Alle boliger skal ha et et privat uteareal i direkte tilknytning til boenheten.

4.11

Ubebyggt areal, inkl. dekke over garasjekjeller, som ikke disponeres til biloppstilling skal opparbeides parkmessig og ferdigstilles for bruk samtidig med boligene.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges plan som viser forstøtningsmurer, trapper/ramper, utnyttning og generell opparbeidelse av den ubebygde delen av arealet.

4.12

Bestående boligbygg m/tilliggende areal kan fradeles som egen eiendom. Tomtegrense skal være som vist på reguleringsplanen.

5.0 Fellesområder for leik/grøntanlegg

5.1

Arealet er fellesareal for eiendommen(e) som er disponert til boligområde på reguleringsplanen.

- 3 -

5.2

Arealet skal opparbeides til felles areal for leik og uteopphold, inkl. gangstier, og skal ferdigstilles for bruk samtidig som boligene.

5.3

På arealet tillates anlagt/oppført leikeplassutstyr, sittemøbler o.lign.

6.0 Offentlige trafikkområder

6.1

Offentlig kjøreveg.

6.1.1

Avkjørsler fra veg samt byggegrense skal være som vist på planen.

6.1.2

Utbedring av offentlig veg skal utføres og ferdigstilles samtidig med boligene.

7.0 Felles bestemmelser

7.1

Støyforhold.

7.1.1

Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal vedlegges dokumentasjon med hensyn til støyforholdene på området.

7.1.2

Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det med grunnlag i utført støyfaglig utredning dokumenteres utførelse av bebyggelse og tilgjengelige utearealer/-plasser som tilfredsstillende grenseverdier for utvendig og innvendig støy angitt i Miljøvern-departementets "T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" og tilhørende veiledning.

7.2

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av ny bebyggelse og utomhusarealer.

8.0 Offentlig friområde

8.1

Området er gangforbindelse fra Eidsbotnvegen til Fagerstrandvegen.



TEGNFORKLARING

PBL § 25. REGULERINGSFORMAL

STREKSYMBOLER M.V.

1. BYGGEOMRÅDER
 BOLLER

PLANENS BEGRENSNING
 GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
 BYGGEØRENSE
 NY TOMTEGRENSE

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
 KJØREVEG

SENTERLINJE REGULERT VEG

3. FRIOMRÅDER
 OFFENTLIG FRIOMRÅDE, GANGSTI

OMRIS BYGG SOM SKAL FJERNES
 OMRIS EKSTIST. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN (Taktplan)
 OMRIS PLANLAGTE BYGG, VEILEDENE PÅSSERING

4. FELLESONRÅDER
 FELLES LEIK-/GRØNTAREAL

AVKJØRSEL

3. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET

UTLEGNING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET

2. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET

1. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET

KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

28.04.06

DATO

SIGN.

05.03.07 FØRNET I LELIGHET I 3. ETASJE, REDUSERT UTMATTINGSRAD, GANGSTI ENDRET TIL OFF. FRIOMRÅDE.

REVISJONER

BYGGGERE

PROSJEKT

REGULERINGSPLAN

MÅL 1:500

DATO 12.09.06

TEGL. NR.

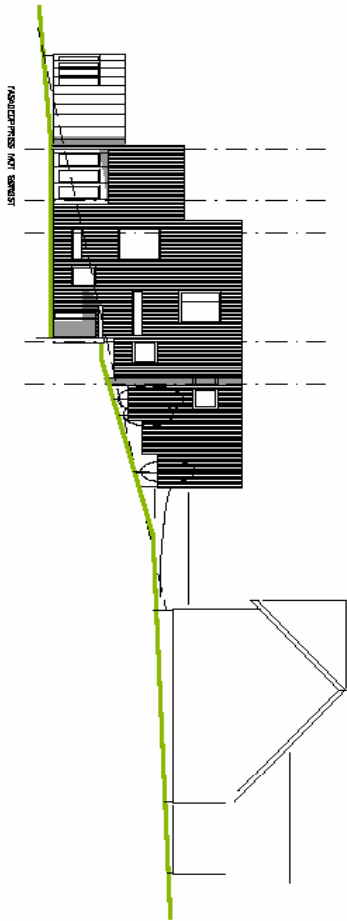
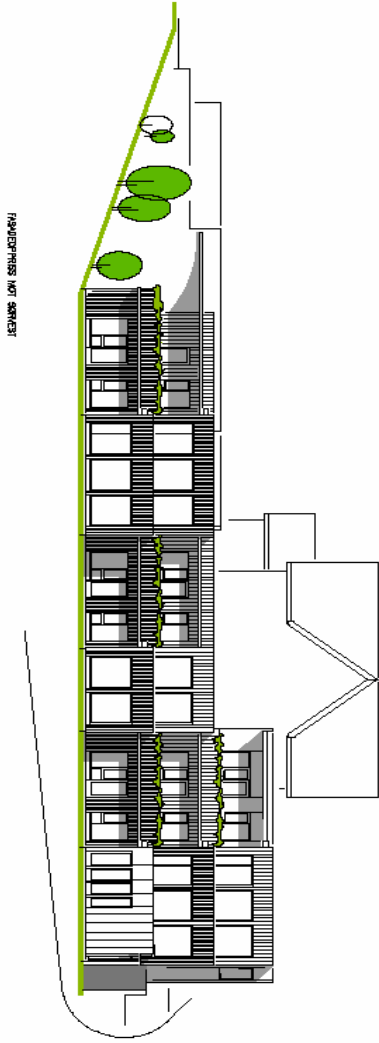
• • • • •



Silhuett arkitekter as
 Postboks 3016, 7709 Steinkjer
 Telefon 74 13 53 00
 Telefaks 74 13 53 10
 E-POST: firmapost@silhuett-ark.no

SAKSBEHANDLER: HALLVI
 KONGENST. 28, 7713 STEINKJER
 POSTBOKS 3016, 7709 STEINKJER
 TELEFON 74 13 53 00
 TELEFAX 74 13 53 10
 E-POST: firmapost@silhuett-ark.no





0003.07 EIDRET FASADEPRISS MOT SØRØST (SØRØST 1. LEIINGET I 3. ETASJE)

NOVEMBER

PROSJEKT

PROSJEKT

TITEL FASADEPRISS

SKALA 1:200

DATO 12.09.06

ARKT

TEK. NR.



Silhuett
arkitektur AS
Kjøper Stasjon 10, 4010 KILDE

SARSENKJØLER HALLVI
KORREKSJON 28. 7713 STEINKJØLER
PÅRINGS 2018. 7708 STEINKJØLER
TELEFON 74 13 53 00
TELEFAX 74 13 53 10
E-POST: fmp@silhuett-ark.no





Levanger kommune
Sakspapir

Fagerstrandvegen 7 - utbyggingsavtale

Saksbehandler: Bernt Arne Helberg	Arkivref: 2006/8967 - /
E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048219	

Saksordfører: Jann Karlsen (KRF)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	15.11.2006	79/06
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	21.02.2007	11/07
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	28.03.2007	23/07
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer i forslag til utbyggingsavtale sist revidert 02.11.06:

- *nytt pkt. 23: ”Vannbåren varme og lavenergibygg. I forbindelse med utbyggingen i Fagerstrandvegen 7 skal det legges til rette for vannbåren varme. Utbyggingen skal også tilfredsstille kravene til lavenergibygg.”*
- *endring av pkt.7: Krav om opparbeidelse av antall parkeringsplasser reduseres fra 14 til 12.*

Deretter vedtas utbyggingsavtale for Fagerstrandvegen 7.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Som følge av at behandlingen av reguleringsplan for Fagerstrandvegen 7 ble utsatt, ble også behandlingen av utbyggingsavtalene utsatt i møte i plan- og utviklingskomiteen den 21.02.07.

Vurdering:

Reguleringsplanen legges nå fram til politisk behandling med forslag om at utbyggingsomfanget reduseres med 1 leilighet. Dette fører til behov for følgende mindre justering av utbyggingsavtalen:

- Krav om opparbeidelse av antall parkeringsplasser under pkt. 7 Parkering reduseres fra 14 til 12.

Dette punktet er tatt inn i forslag til innstilling.

Kan ikke se at det er behov for andre endringer av utbyggingsavtalen, som følge av den reviderte reguleringsplanen.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 21.02.2007

Fratrådt som inhabil:

Sigvard Gilstad, H

Forslag i møte:

Tove Løvås, DNA fremmet følgende forslag på vegne av SV/DNA:

Saken utsettes og vi ber utbygger komme med et nytt forslag med lavere utnyttelsesgrad og færre boenheter.

Avstemning:

Utsettelsesforslaget vedtatt med 7 mot 3 stemmer.

VEDTAK:

Saken utsettes og vi ber utbygger komme med et nytt forslag med lavere utnyttelsesgrad og færre boenheter.

Rådmannens forslag til innstilling:

Det tilføyes følgende som et nytt pkt. 23, i forslag til utbyggingsavtale sist revidert 02.11.06:

”Vannbåren varme og lavenergibygg. I forbindelse med utbyggingen i Fagerstrandvegen 7 skal det legges til rette for vannbåren varme. Utbyggingen skal også tilfredsstillere kravene til lavenergibygg.”

Deretter vedtas utbyggingsavtale for Fagerstrandvegen 7.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Forslaget til utbyggingsavtale har vært utlagt til offentlig ettersyn i tråd med plan- og utviklingskomiteens vedtak 15.11.06. Det har ikke kommet inn merknader til utbyggingsavtalen.

Vurdering:

I forbindelse med 1. gangs behandling ble følgende formulering tatt inn i vedtaket: *”Det må innarbeides et punkt i utbyggingsavtalen som går på ønsket om vannbåren varme og lavenergibygg.”*

På bakgrunn av dette foreslås følgende:

Forslag:

Nytt pkt. 23: ”Vannbåren varme og lavenergibygg. I forbindelse med utbyggingen i Fagerstrandvegen 7 skal det legges til rette for vannbåren varme. Utbyggingen skal også tilfredsstillende kravene til lavenergibygg.”

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 15.11.2006**Fratrådte som inhabil:**

Sigvard Gilstad, H

Forslag i møte:

Forslag til tillegg fra Gunnar Løvås, SV og Vigdis Skårdal, SV:

Det må innarbeides et punkt i utbyggingsavtalen som går på ønsket om vannbåren varme og lavenergibygg.

Begrunnelse:

Veileder til utbyggingsavtaler utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet i mai 2006 inneholder retningslinjer for innhold i vedtak etter plan- og bygningslovens § 64A Utbyggingsavtaler.

I kapittel 3.2 Vedtakets innhold står det følgende:

Kommunens situasjon vil være viktig for hvilke forhold og innhold som bør synliggjøres i et 64A vedtak. Forhold som kan vurderes er:

- *Hvilke deler av kommunen 64A vedtaket omfatter*
- *Oversikt over hvilke kommunale dokumentersom legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygginga av kommunale tjenester, skolekapasitet, infrastrukturtiltak som hovedveier, hovedanlegg vann- og avløp og **ENERGI**.*
- *Hovedprinsipper for kostnadsfordeling ved utbygging av intern og ekstern teknisk infrastruktur (vei, parkering, vann- og avløp og **ENERGI**.)*

I utbyggingsavtalens hovedpunkt om: **Hovedanlegg- vann- og avløp**, må det legges til et punkt som spesifiserer ønske om tilrettelegging av vannbåren varme og krav om bygging av **lavenergibygg**.

Viser ellers til Klima- og energiplan om mål for kommunen på dette området, kapittel 6.1.1, vedtatt av kommunestyret den 15.05.02.

Avstemning:

Forslag til tillegg fra Løvås/Skårdal enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Det må innarbeides et punkt i utbyggingsavtalen som går på ønsket om vannbåren varme og lavenergibygg.

Utbyggingsavtalen vedrørende Fagerstrandvegen 7 legges så ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Rådmannens forslag til vedtak:

Foreliggende utbyggingsavtale vedrørende Fagerstrandvegen 7 legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Plan- og bygningslovens Kap. XI A. Utbyggingsavtaler §§ 64 a-f, hjemler bruk av utbyggingsavtaler. I k.sak 53/06 fattet kommunestyret vedtak om bruk av utbyggingsavtaler og de muligheter og begrensninger som herav følger.

Dette er lagt til grunn for å opprette utbyggingsavtale som følger nedenfor:

Siste gang revidert 02.11.06

UTBYGGINGSAVTALE vedr. FAGERSTRANDVEGEN 7

Mellom utbyggerne Gilstad Eiendom AS, heretter kalt Utbygger, og Levanger Kommune, heretter kalt Kommunen, er det i dag inngått slik avtale:

I. Formål

1. Denne avtale regulerer betingelsene for utbygging av Fagerstrandvegen 7
2. Avtalen er hjemlet i plan- og bygningslovens Kap. XI A Utbyggingsavtaler §§ 64 a-f, og
3. Avtalen skal sikre at området omfattet av reguleringsplanen for Fagerstrandvegen 7 blir utbygd iht. plan og bestemmelser tilknyttet denne.

Avtalens omfang

4. Avtalen omfatter gjennomføring av tiltak som sikrer:
 - Godt oppvekst- og bomiljø - opparbeiding av areal for uteopphold og leik
 - Tilstrekkelig antall parkeringsplasser
 - Infrastruktur/ hovedanlegg
 - Overdragelse av offentlige areal og anlegg

Utbyggers forpliktelser.**A. Areal for uteopphold og leik**

5. Utbygger utarbeider planer for innregulert areal til Felles leik/grønt i reguleringsplanen for Fagerstrandvegen 7. Planen skal vise gangstier, beplantning og nødvendige arealer for leik. Planene godkjennes av kommunen.
6. Område regulert til Felles leik/grønt skal bekostes og være opparbeidet av utbygger før innflytting av første leilighet.

Parkering

7. Lokale vedtekter til plan- og bygningsloven § 69 nr. 3 skal oppfylles for utbyggingen. For den planlagte utbygging (8 leiligheter og en bolig) skal det opparbeides på egen grunn og/eller opparbeides/kjøpes rett på nærliggende område i alt 14 parkeringsplasser. Eventuell utnyttelse av planområdet med ytterligere enheter og/eller hybler, skal utbygger sikre ytterligere parkeringsplasser iht. den lokale vedtekten.
8. Parkeringsplassene skal være opparbeidet/rettigheter sikret før boenhetene kan innflyttes.

Offentlig sti mellom Fagerstrandvegen og Eidsbotnvegen

9. Utbygger utarbeider planer for opparbeidelse av offentlig sti mellom Fagerstrandvegen og Eidsbotnvegen som skal godkjennes av kommunen. Planene skal omhandle type belegg på stien, eventuell beplantning og type gjerder langs stien. Gjerder skal være av en type som ikke kan påføre brukerne av stien, skade.
10. Utbygger opparbeider stien iht. godkjente planer. Stien ferdigstilles samtidig med de andre offentlige anleggene.

Hovedanlegg- vegger.

11. Utbygger utarbeider tekniske planer for Fagerstrandvegen fra Petter Nyengets veg til og forbi eiendommen Fagerstrandvegen 7. Veggen skal opparbeides med 4 m kjørebane med asfaltdekke + skulder. Total vegbredde inkl. snøopplag skal være 6 m. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen. Hvis anlegget forutsetter erverv av rettigheter og/eller grunn, skal utbygger bekoste dette.
12. Utbygger bekoster og opparbeider Fagerstrandvegen iht. til de godkjente tekniske planer. Veggen skal være ferdigstilt med asfaltdekke før innflytting skjer.

Hovedanlegg- Vann, avløp

13. Utbygger utarbeider teknisk planer for vann og avløpsanlegg. Vann og spillvann føres i innregulert trase for offentlig sti og kobles til hovedledningsanlegget i Eidsbotnvegen. Overvann føres til utslipp i kum nedenfor Eidsbotnvegen. Planene skal godkjennes av kommunen.
14. Utbygger bekoster og opparbeider de kommunaltekniske anlegg iht. godkjente planer. Anlegget ferdigstilles før innflytting skjer.

Interne veg-, vann- og avløpsanlegg samt fellesanlegg

15. Alle interne veg-, vann- og avløpsanlegg samt andre fellesanlegg bygges ut etter planer godkjent av kommunen. Utbygger bærer alle kostnader knyttet til slik opparbeidelse.

Framtidig ansvar for anlegg og arealer**A. Generelt for offentlige anlegg**

16. For fremtidig ansvar for anlegg gjelder Plan og bygningslovens Kap. XII, Byggetomta §§ 65-69, spesielt §§ 67, 67a hvis annet ikke fremgår av denne avtale.

Hovedanlegg - veger

17. Alle offentlige veganlegg inkl. regulerte arealer overtas av Kommunen uten vederlag for all framtidig drift og vedlikehold fra det tidspunkt disse er godkjent.

Hovedanlegg – vann og avløp

18. Alle ledninger som iht. godkjente planer er planlagt og dimensjonert som offentlig ledningsnett, overdras vederlagsfritt til Kommunen for framtidig drift og vedlikehold. Hvis ledninger blir liggende på privat grunn, skal kommunen gis rett til å ha ledningen liggende og foreta nødvendig vedlikehold sikres. Eventuelle slike tillatelser skal tinglyses på de respektive eiendommer.

Fellesanlegg

19. Ansvar for drift og vedlikehold: Utbygger skal sikre at det opprettes et organ som tar ansvar for framtidig drift og vedlikehold av fellesanlegg iht. til reguleringsplanen og denne avtale.
20. Alle framtidige eiere, skal være forpliktet til å være medlem og skal være forplikter seg til å være økonomisk ansvarlig for framtidig drift og vedlikehold fellesanleggene.

Kommunens forpliktelser

21. Kommunen overtar de offentlige anlegg for framtidig drift og vedlikehold straks disse er ferdigstilt og godkjent iht. denne avtales Kap.III C, D og E.

Videresalg

22. Hvis Utbygger selger hele eller deler av sitt areal som omfattes av reguleringsplan for Fagerstrandvegen, skal utbygger påse at denne Utbyggingsavtale blir tiltransportert ny eier.

Levanger , november 2006

Levanger Kommune

Gilstad Eiendom AS

Odd Thraning
Ordfører

Sigvard Gilstad
Utbygger

Vurdering:

§ 64b i plan – og bygningsloven sier følgende om innholdet i en utbyggingsvtale:

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak

må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Innholdet i den foreliggende utbyggingsavtalen vedrørende Fagerstrandvegen 7 vurderes til å være i samsvar med lovens forutsetninger.

Videre heter det blant annet i §64c i plan – og bygningsloven at dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 64 b annet eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Det anbefales at foreliggende utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.



Levanger kommune
Sakspapir

Reguleringsplan for eiendommen Tindbuen - 1719/232/16 i Åsenfjord

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2005/10146 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: Guri Skjesol (SP)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	08.12.2005	126/05
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	28.06.2006	49/06
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	28.03.2007	24/07
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer på plankartet:

Omriss av planlagt bebyggelse utover en øvre grense på 100 kvm bruksareal tas ut.

Endring av reguleringsplan m/bestemmelser for Tinbuen, med overnevnte endring, vedtas i hht. plan- og bygningslovens § 27-2, jfr. § 28-1 nr. 1.

Vedlegg:

- 6 Plankart datert 01.08.06, sist rev. 08.03.07.
- 7 Reguleringsbestemmelser rev. 08.03.07.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 8 Uttalelser i fbm. offentlig ettersyn (nr. 1-10 jfr. liste under).
- 9 Brev fra Trond Buchmann av 27.06.06 (utdelt i PUK-møte 28.06.06).
- 10 Reguleringsplan for Tinbuen, vedtatt 29.03.00, med endring vedtatt 05.03.03.

Saksopplysninger:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i hht. Plan- og utviklingskomiteen i Levanger sitt vedtak i sak 49/06. Offentlig ettersyn varte fra 05.08.06 - 08.09.06.

Følgende uttalelser er mottatt:

Nr.	Fra	Dato	Kommentar
1	Trond Buchmann	27.06.06	Flytebrygge
2	NTE Nett AS	14.08.06	El-nettverk
3	Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen	14.08.06	Adkomstveg
4	Nord-Trøndelag fylkeskommune	15.08.06	Diverse
5	Kommunalt råd for funksjonshemmede	01.09.06	Universell utforming
6	Janne og Frithjof Amundsen	03.08.06	Ønsker ny veg
7	Framnes, Langøya og Hoøya hytteforening	31.08.06	Adkomstveg
8	Enhet kultur	07.09.06	Friområdet
9	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	06.09.06	Diverse

10 Janne og Frithjof Amundsen

12.11.06

Hensikten med planendringen har vært å legge til rette for vegadkomst til hver enkelt hyttetomt i det nordøstlige hytteområdet (felt H2.3) samt opprinnelig også å flytte lokalisering av flytebrygge. Sistnevnte ble tatt ut av planen, før offentlig ettersyn.

Vurdering:**1 Trond Buchmann (gnr. 232/126)**

Viser til tidligere brev (utdelt i PUK-møte 28.06.06).

Etterlyser en begrunnelse for at opprinnelig foreslått endret plassering av småbåthavn er tatt ut av planen, men oppfordrer primært til at opprinnelig endringsforslag, slik som foreslått og søkt om fra Sight Byggeplaner, vedtas. Minner om at administrasjonen i utgangspunktet gikk inn for dette. Finner ingen fornuftig begrunnelse for å avslå søknaden om endret plassering. En flytting vil være til fordel for alle, inklusiv allmennheten. Det oppnås vesentlig redusert tiltak/meget mindre synlig anlegg. Anlegget vil ikke være til sjenanse/hinder for allmennhetens tilgang til Kobbskjæret, snarere tvert imot. Endret plassering vil medføre vesentlig reduserte kostnader for oss som skal betale selve anlegget. Også dette forhold må vektlegges før endelig vedtak fattes.

Kommentar

Opprinnelig foreslått flytting av område for småbåthavn/flytebrygge ble vedtatt tatt ut før offentlig ettersyn og imøtekommes ikke. Fylkeskommunen og kommunens kulturenhet har uttrykt sin støtte til denne beslutningen. Administrasjonens begrunnelse for å følge opp Plan- og utviklingskomiteens vedtak var å forhindre privatisering av en større strekning av strandsonen/fjæra, langs regulert friområde på land.

2 NTE Nett AS

Det er en del bestående nett i reguleringsområdet som det må tas hensyn til. Viser til ledningskart. Ber utbygger ta nærmere kontakt for videre avtale om strømtilførsel og ytterligere planlegging av dette dersom det er ønskelig.

Kommentar

Områder langs eksisterende høyspentledninger i øst og vest er nå foreslått regulert som fareområder. Se også tilføyd § 9.1. Vi har ikke sett det som nødvendig å regulere inn eksisterende trafoer, i friområdet og i friluftsområdet, med egne formål.

3 Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen (gnr. 232/3 Framnes)

Aksepterer ikke at øst-vestgående tidligere regulert felles adkomstveg gjennom området endres til privat veg. Begrunnelsen om at det er vanskelig å definere hvem veien skal være felles for holder ikke. Brukere av vegen er Langøya, Framnes, Tinbua og alle tilhørende parseller utskilt av disse eiendommene, inkludert Hoøya samt noen få parseller nederst i Lobakken. Det er derfor svært enkelt å formulere en bestemmelse som klargjør dette. Vegen er i tillegg eneste adkomst til statens regulerte offentlig friområde. Også denne statlige parsellen antas derfor å være gitt vegrett.

I og med at det nå er etablert et stort offentlig friområde langs denne adkomstvegen, mener vi det riktigste nå må være å regulere denne veien offentlig. Det er et vanlig prinsipp at det reguleres offentlig veg til offentlige funksjoner. Særlig vil dette være viktig hvis området skal opparbeides. Vi antar at området blir vesentlig mer besøkt nå, når det etableres veg og parkeringsplass ned til den nye småbåthavna. MD's planveileder sier også under beskrivelsen av reguleringsformålet "private veier", at dette formålet

brukes for veier som ikke er åpne for allmenn ferdsel. Etter vårt syn må dette formålet derfor være feil, og sannsynligvis også konfliktskapende.

Ber primært om at adkomstvegen øst/vest gjennom planområdet reguleres til offentlig veg langsmed hele det regulerte offentlige friområdet. Om dette ikke kan aksepteres ber vi om at reguleringsformålet felles adkomstveg opprettholdes, og at det presiseres hvem vegen er felles for.

Antyder saksbehandlingsfeil da ikke alle rettighetshavere til vegen som foreslås med endret reguleringsformål ikke er varslet. Antar dette gjelder ca. 60-70 hytteeiere vest for planområdet.

Kommentar

Friområder skal være tilgjengelige for alle, men i gjeldende plan er det ikke regulert offentlig veg til friområdene. Følgende var lagt til grunn ved behandling i det faste utvalg for plansaker i møte den 12.05.99:

Atkomst og trafikk:

Det er mulig å komme til friområdene både på nord- og sørsiden med båt. Likevel vil nok de fleste brukerne av hytte- og friområdene nytte bil.

Mht. atkomstvegen, forutsettes det at det dannes veglag, og at nødvendige avtaler opprettes. Avtalene må sikre alle parter rett til å ferdes på vegen, og sikre forsvarlig vedlikehold. Arbeidet med avtalene bør startes opp så snart som mulig, og alle aktuelle parter bør ta del i det for å oppnå et resultat som er best mulig for alle.

Kommentar fra kommunens vegavdeling 30.10.06:

Det er ikke aktuelt å endre vegstatus til kommunal veg. Vegen ligger i enden av en fylkesveg så det mest naturlige ville være å endre vegstatus til fylkesveg, men det anses vanskelig. Skal kommunen overta en veg er det visse kriterier som gjelder, bl.a. asfaltering og div. andre krav. Av økonomiske årsaker er det heller ikke ønskelig å overta vegen. Vi får ikke økte bevilgninger som kompensasjon for økte veglengder.

Administrasjonen slutter seg til overnevnte vurderinger. Dvs. at friområdet kan nås med båt, men formelt sett ikke er allment tilgjengelig fra kjøreveg. Det er ikke anledning til å fastsette i bestemmelser at allmennheten skal ha ferdselsrett på private/felles veger. De som har bruksrett til adkomstvegen har imidlertid kjøreadkomst til friområdene. For andre gir friluftsløven visse rettigheter. Vegen synes pr. i dag å være åpen for allmenn ferdsel.

Spesialområde privat veg, i høringsforslaget, var i tråd med vegens arealbruksformål i vedtatte reguleringsplaner vestover på Langøya og veiledninger fra Miljøvern-departementet. Oftest er de større samlevegene spesialområde privat veg, mens stikkveger inn til tomtgrupper er fellesveger for de respektive gruppene.

Om reguleringsformålene:

Felles atkomstveg/avkjørsel (§ 25 nr. 7) legger til rette for at en definert gruppe skal eie og bruke/vedlikeholde vegen. Formålet kan ikke brukes på en mellomliggende del av et internt nett av private veger i et utbyggingsområde, og derved hindre atkomst til bakenforliggende deler av det private vegnettet. Hvis felles avkjørsel skal kunne brukes i et slikt vegnett, må den legges innerst i blindveg. Formålet gir mulighet for ekspropriasjon og refusjon.

Spesialområde privat veg (§ 25 nr. 6) betraktes som en samlekategori for de veger som ikke naturlig faller inn under øvrige hovedformål. Sikring av bruksrett for hytteeierne må skje gjennom en privatrettslig avtale mellom tomtekjøpere/-festere og grunneier av vegen. Før kommunen godkjenner planer med adkomst etter private veger bør privatrettslige avtaler være inngått.

Spesialområde privat veg synes riktig. Men da vi ikke kjenner detaljene omkring bruksrettigheter og vegen pr. i dag synes å være åpen for allmenn ferdsel, har vi ikke sterke innvendinger mot å videreføre tidligere vedtatt reguleringsformål (felles veg/avkjørsel) med ca. samme brukergruppe. Da dette heller ikke medfører endring av rettigheter, ser vi ikke grunn til å sende planen på nytt utvidet offentlig ettersyn. Ønsket om å videreføre vegen med reguleringsformål felles veg/avkjørsel imøtekommes.

Endring: Adkomstvegen fra plangrense i øst til offentlig veg i vest er endret fra spesialområde privat veg til felles avkjørsel FA1. Tidligere FA1 er gitt benevnelsen FA3.

Vedrørende påstått saksbehandlingsfeil: Offentlig ettersyn ble kunngjort i to aviser, jfr. plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2. Kunngjøring og saksdokumenter har også vært tilgjengelig på kommunens internettsider. Alle grunneiere innenfor/inntil planområdet er tilskrevet, inkludert registrert hjemmelshaver av den aktuelle vegen. Vi har forøvrig mottatt uttalelse fra hytteeierforeningen, som går imot endring av vegstatus. Vi anser følgelig at sakens sider er belyst og at utsending til øvrige brukere av vegen ikke vil avdekke forhold av betydning for avgjørelsen.

4 Nord-Trøndelag fylkeskommune

Anser at kobbskjæret er en viktig del av det avsatte friområdet og har ut fra dette ingen merknader til kommunens konklusjon mht. foreslått flytting av flytebygga. Ellers ingen merknader. Kjenner ikke til freda kulturminner i området eller konflikt med kulturminner av nyere tid. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Kommentar

Uttalelsen tas til etterretning.

5 Kommunalt råd for funksjonshemmede

Ber om at det legges til rette slik at bevegelseshemmede har tilgang til bryggen og friområdet som ligger rundt, ellers tas planen til orientering.

Kommentar

Bryggen er forslått som et privat anlegg i tilknytning til privat avkjørsel/parkering. Allmennhetens adkomst til friområdet er kommentert under uttalelse nr. 3. Når det gjelder opparbeiding av friområdet, viser vi til uttalelse 8, fra enhet kultur.

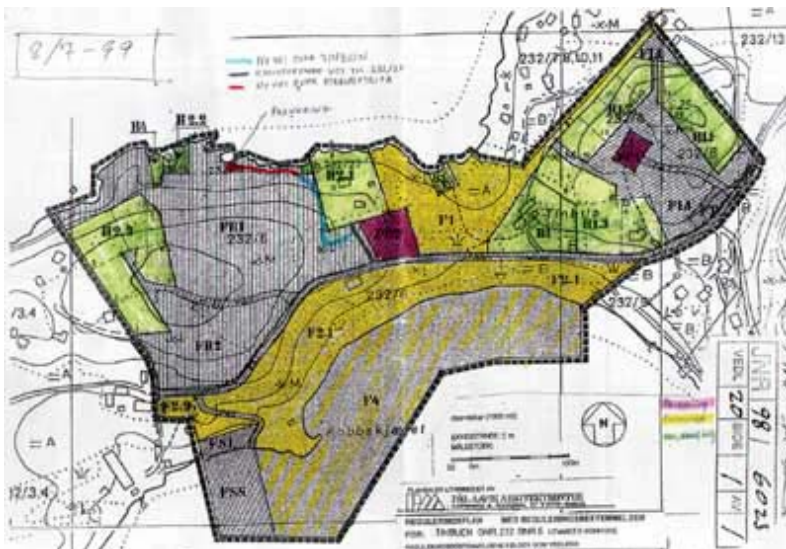
Følgende er tilføyd bestemmelsene, som § 3.3: *"Tiltak innenfor friområdene bør utformes etter prinsipper for universell utforming."*

6+10 Janne og Frithjof Amundsen - Skjærvik (232/15) og Strandstripa (232/73)

Ønsker adkomstveg til hyttetomt (H4 i ny plan) tilsvarende foreslått vegløsning for hyttetomter i nordøst.

Foreslått veitrase er vist på eldre kartutsnitt (til høyre).

Vegen vil bruke eksisterende vei til 232/27 og deretter ta av mot vest over gammel traktorvei eller fylling etter kloakkgraving. Videre ned mot sjøen langs vestre grense til 232/27. Deretter vil den følge Strandstripa frem til parkering nedenfor eksisterende trapp ved utkanten av flaten. Ønsker å legge en vei tilsvarende den som går inn til 232/27 og vil legge vekt på at veien glir godt inn i terrenget. I areal vil den delen av veien som går over FR1 ned til Strandstripa være av samme størrelsesorden som den godkjente stien over Tinbuen eiendommen helt frem til Skjærvik (typisk 1 m bred).



Støtter Sights opprinnelige endringsforslag om å flytte marinaen ut mot Kobbskjæret. Dette vil gi en lavere brygge og bli mindre dominerende i terrenget, samt at en unngår skakke pæler. Ved riktig plassering ved begynnelsen av fast fjell får man raskt dybde for flytebrygge. Denne plasseringen mener vi ikke gir negativ utslag for område, tvert imot vil det da bli laget atkomst til området som i dag er vanskelig tilgjengelig.

Antar hensikten med en reguleringsplan er å få til en helhetlig regulering av hele området som inngår i reguleringsplanen, og at dette var grunnen for å ta inn eksisterende hytte. Vi kan derfor ikke forstå at vår eiendom, som den eneste av tjue hytteeiendommer i reguleringsplanen, ikke får vei frem til eiendommen, mens eiendommer som utbygger skal bygge og selge vil få det. Foreslår følgende forslag til vedtak i Plan- og utviklingskomiteen: *“Plan- og utviklingskomiteen avviser å behandle forslag til endringer i reguleringsplanen for Tinbuen med begrunnelse i at den ikke gir en helhetlig regulering for området. Utbygger bes derfor å utarbeide et nytt forslag hvor alle eiendommer er tatt med.”*

Kommentar

Amundsens ønske om kjørbare adkomst til flata foran hytta (eiendom gnr. 232, bnr. 15 og 27) over friluftsområdet FR1, var kommentert slik i konsulentens planbeskrivelse:

“Saken er drøftet med kommunen og grunneieren. Så lenge det ikke foreligger en tinglyst vegrett til eiendommen ønskes ikke en slik adkomstveg innlagt i planen. Amundsen er i brev oppfordret å dokumentere en evt. vegrett. En slik dokumentasjon er ikke mottatt.”

Endringsforslagets avgrensning er av praktiske årsaker valgt med bakgrunn i gjeldende reguleringsplan. Foruten friluftsområdet i seg selv berører vegønsket 100-metersbeltet langs sjø. Vegønsket kan ikke imøtekommes uten forutgående høringsrunde og nærmere vurdering. Da grunneieren også har sagt seg motvillig, anser vi at det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å følge opp med ny høringsrunde. Reguleringsspørsmålet kan uansett tas opp som en egen sak, jfr. plan- og bygningslovens § 30. Selv om planen legger til rette

for veg til hytter i nyere utbyggingsfelt, er det ingen selvfølge at den eksisterende hytten, beliggende ved sjøen og i noe avstand fra adkomstvegen gjennom planområdet, skal ha samme vegløsning. Eksisterende veg til H2.1 er heller ikke regulert inn. Vi har imidlertid funnet grunn til å ta inn gjeldende reguleringsbestemmelse om rett til parkering og adkomst (sti) i friluftsområdet for H4 samt adkomstrett for H2.1 (se § 4.1).

Flytting av område for flytebrygge imøtekommes ikke. Dette ble vedtatt tatt ut, før offentlig ettersyn.

7 Framnes, Langøya og Hoøya hytteforening

Gjennom grunneier Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen på Framnes har vi blitt kjent med at det pågår reguleringsarbeid på eiendommen Tindbuen. Framnes, Langøya og Hoøya hytteforeninger anser seg som berørt i denne saken, men er ikke varslet. Vi er heller ikke kjent med at noen av våre medlemmer er blitt varslet. Vi er blitt gjort oppmerksomme på at det foreslås å endre øst-vestgående regulert felles adkomstveg gjennom området til privat veg. Forslagsstiller hevder at det er vanskelig å definere hvem veggen skal være felles for. Dette er eneste adkomst til hyttene til alle våre medlemmer, og vi er dermed klart berørt av reguleringsforslaget. Vi går sterkt imot denne endringen. Brukere av veggen er Langøya, Framnes, Tindbua og alle hytteparseller utskilt av disse eiendommene, inkludert hyttene på Hoøya. Dette kan dreie seg om anslagsvis ca. 70 eiendommer. Også noen parseller nederst i Lobakken er tilknyttet samme adkomstveg. Veggen er i tillegg eneste adkomst til statens regulerte offentlige friområde. Også denne statlige parsellen antas derfor å være gitt vegrett. Det er derfor svært enkelt å formulere en bestemmelse som klargjør dette.

Ber primært om at adkomstvegen øst/vest gjennom planområdet reguleres til offentlig veg langs med hele det regulerte offentlige friområdet. Om dette ikke kan aksepteres ber vi om at reguleringsformålet felles adkomstveg opprettholdes, og at det presiseres hvem veggen er felles for. Argumentasjonen for dette er den samme som i brev fra Ingebrigtsen.

Finner det svært uheldig at vi som brukere av veien gjennom alle år, ikke har blitt varslet. Vi har ikke rukket å varsle alle våre medlemmer om denne reguleringsplanen, slik at mange brukere av veien fortsatt må påregnes å være uvitende om prosessen. Det anbefales derfor på det sterkeste at forslagstiller pålegges ny varsling, hvor samtlige brukere av veien tilskrives.

Kommentar

Vi ser ikke grunn til å varsle på nytt, da uttalelse fra hytteeierforening er mottatt og vi har foreslått å videreføre gjeldende reguleringsformål (felles avkjørsel). Se kommentarer til uttalelse 3. I gjeldende reguleringsplan er det ikke forutsatt/nevnt at veggen skal være felles for eiendommer på Hoøya (øy i sjø) eller nederst i Lobakken. Da grunneierne på Hoøya heller ikke er tilskrevet og formålet kan medføre forpliktelser, anser vi at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å ta inn dette i bestemmelsene. Planen er imidlertid ikke til hinder for at nevnte adkomster fortsatt kan løses gjennom private overenskomster eller avtaler. Vi er kjent med at det i reguleringsplan for Langøya, vedtatt 04.09.00, er regulert en privat flytebrygge som ifølge planen skal brukes for transport til og fra Hoøya. Tinbuen-planen viser avkjørselspil til tilliggende eiendom gnr. 232 bnr. 9.

8 Enhet kultur

Minner om at planens friområder er innkjøpt av Staten v/Direktoratet for naturforvaltning som offentlig friluftslivsområde. Frarår på det sterkeste å flytte området regulert som brygge/småbåthavn lenger øst - til Kobbeskjæret. Dette er det fineste

området i hele friluftslivsområdet og her planlegges det opprydding og tilrettelegging for allmennheten. En brygge her vil virke privatiserende og redusere hele områdets verdi for friluftsliv/ allmennheten.

Det skal anlegges parkering og bygges toalett i tilknytning til friluftslivsområdet. Dette som et samarbeid mellom kommunen og Direktoratet. Burde arealer for et slikt bygg/anlegg være tatt inn i planen?

Kommentar/forslag

§ 3.1 Friområde på land (F) er endret til:

”Områdene F1, F2, F2.1 og F2.2 skal nyttes til lek, rekreasjon og turveger. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å oppføre bygninger o.a. innretninger innenfor friområdene. Kommunen kan likevel tillate bygninger/tiltak (toaletter, parkering m.m.) som fremmer allmennhetens bruk av friområdene.”

Eksisterende bebyggelse i friområdet, som forutsettes fjernet er markert, jfr. gjeldende reguleringsplan og opplysninger fra samtale med kommunens kulturenhet. § 3.3 er tilføyd på bakgrunn av uttalelse fra kommunalt råd for funksjonshemmede.

9 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Landbruksavdelingen og Miljøvernabdelingen: Ingen merknader.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

- § 3.2 bør omarbeides. Det bør vurderes å ta inn noe om hvilke anlegg eller innretninger som kan tillates innenfor dette området.
- § 4.2 fastsetter at private atkomstveger bl.a. skal brukes som atkomst til friområder og friluftsområder. Friluft- og friområder skal brukes av allmennheten. Det er ikke anledning til via reguleringsbestemmelsene å gi allmennheten rettigheter til privat eiendom. Dette medfører at friområder og friluftsområder må tas ut av bestemmelsen.
- I § 6.2 må det tas inn hvor gesims- og mønehøyde skal måles fra.
- Reguleringsbestemmelser er rettslig bindende og må derfor være klare og entydige. Begrepet “i prinsipp”, i § 7 tas ut. Begrepet “vanligvis”, i § 8 tas ut.
- I § 7 siste setning fastsettes at eksisterende vegetasjon skal bevares. Ifølge MD’s veileder T-1381, side 28, framgår det at sikring av vegetasjon gjennom bestemmelsene forutsetter at de aktuelle områdene er vist på kartet. De aktuelle områdene er ikke vist på plankartet, og enten må bestemmelsen endres eller så må områdene angis på kartet.
- Av departementets veileder, side 25, framgår det at det ikke er adgang til å gi bestemmelser som utvider, innskrenker eller endrer adgangen til å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. § 8 bør omarbeides i samsvar med dette.

Kommentar/forslag

- § 3.2 Vi ser ikke behov for at en i planen deler inn friområdet i soner for ulike aktiviteter. Henvisninger til annet lovverk er tatt ut. Tillatte anlegg er tilføyd.
- § 4.2: Mesteparten av den omtalte adkomstvegen er nå endret til felles veg FA1, som også er å anse som privat veg. Bestemmelsene for denne; § 5.1, er justert i hht. merknad. Dvs. at planen heller ikke løser grunneiers evt. framtidige behov for vegforbindelse til friluftsområdet for å utøve eventuell skjøtsel. Dette m.m. kan løses privatrettslig.
- § 6.2: Ifølge teknisk forskrift til plan- og bygningsloven måles høydene i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og dette er tilføyd.

- §§ 7 og 8 er endret i hht. merknad ("i prinsipp" og "vanligvis" er tatt ut).
- § 7: Vi viser til følgende eksempelbestemmelse i MD's veileder T-1450, side 50: *"I byggeområder og friområder skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi."* Med utgangspunkt i denne har vi foreslått følgende: *"Vegetasjonsrydding bør begrenses, for å bevare noe av området naturpreg og av hensyn til kulturlandskapet."*
- § 8 er begrenset til: *"Gjerder tillates ikke."*

Andre endringer av plankart og bestemmelser etter offentlig ettersyn

§ 6.1 Utnyttingsgrad for alle hytteområdene i planen

Følgende forslag til bestemmelse har ligget ute til offentlig ettersyn:

"I hytteområdene H1.1, H1.2, H1.3, H2.1, H2.3 og H5 kan tomtene bebygges med fritidsanlegg med BRA maks. 80 kvm. I tillegg kan det bygges anneks med BRA maks 20 kvm, frittliggende eller sammen med hovedhytta. Uthus kan ha BRA maks. 8 kvm. I områdene H3 og H4 kan det føres opp naust med BRA maks 20 kvm."

Kommunestyrets gjeldende vedtak 05.03.03, sak 012/03: *"På tomt 1-17 tillates oppført fritidsbolig inkl. uthus/anneks med en samlet grunnflate på maks 100 m²."*

Tomt 1-17 tilsvarer planforslagets felt H1.1-H1.3 og H2.3. Høringsforslaget omfatter alle hytteområder, unntatt H4 (antas glemt). Gjeldende bestemmelse og høringsforslaget er ikke direkte sammenlignbare, da det gjelder ulike regler for beregning av bruksareal og bebygd areal. I kommuneplanbestemmelsene benyttes bruksareal for hytte, anneks og uthus og bebygd areal for veranda. Ifølge forslagsstiller er høringsbestemmelsen ment å gi en samlet øvre grense på 108 kvm bruksareal, bl.a. av hensyn til planlagt uthus på tomt nr. 9. Prinsipielt har vi ikke gått over 100 kvm i hytteområder. Høringsforslaget kan også tolkes som om uthus er en del av fritidsanlegg, i bestemmelsens 1. setning. På bakgrunn av de to alternativene og nyere praksis har vi revidert § 6.1 slik:

"I hytteområdene H1.1, H1.2, H1.3, H2.1, H2.3, H4 og H5 kan hver tomt bebygges med fritidsbebyggelse (hytte, uthus, anneks) med samlet bruksareal på maks 100 kvm. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 kvm. I områdene H3 og H4 kan det føres opp naust med BRA maks 20 kvm."

Det vil si at naustet på H4 kommer i tillegg til 100 kvm øvrig fritidsbebyggelse.

Forslag: I tråd med overnevnte bør planlagt bebyggelse utover en øvre grense på 100 kvm (gjelder planlagt uthus på tomt nr. 9) tas ut av plankartet.

Diverse justeringer:

- Planavgrensningen vest for H5 og F2 er justert i samsvar med avgrensningen av reguleringsplan for Framnes, slik at regulert privat veg opprettholdes.
- H5 er justert mot nord og øst i samsvar med eiendomsgrense.
- Område for småbåthavn er justert i hht. gjeldende plan, på bakgrunn av PUKs vedtak.
- Adkomst til H2.1: Adkomstrett over FR1 er tilføyd i § 4.1. Se under uttalelse 6+10.
- §§ 4.2 og 5.1 er justert på bakgrunn av uttalelse 3, 7 og 9 og i hht. revidert plankart.
- § 5.3 (felles lek): Tomt 7 er tilføyd.

Andre gangs behandling (PUK-sak 49/06, møtedato 28.06.2006)

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 28.06.2006

Utdelt i møte:

Brev fra Trond Buchmann av 27.06.06

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Plan- og utviklingskomiteens vedtak 08.12.05, sak 126/05, opprettholdes, dvs. at:
Hovedendringer punkt 1. tas ut.

Forslag til endring av reguleringsplan for Tindbuen legges ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningslovens § 27-1.2.

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan- og utviklingskomiteens vedtak 08.12.05, sak 126/05, opprettholdes, dvs. at:
Hovedendringer punkt 1. tas ut.

Forslag til endring av reguleringsplan for Tindbuen legges ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningslovens § 27-1.2.

Vedlegg:

1 Brev datert 17.04.06 fra Sight byggeplaner - anmodning om fornyet behandling

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Planbeskrivelse
2. Plankart
3. Forslag til bestemmelser
4. Notat vedr. flytebrygge

Saksopplysninger:

I møte den 08.12.05 vedtok Plan- og utviklingskomiteen å legge Sight byggeplaners planforslag ut til offentlig ettersyn, men uten foreslått endret plassering av område for småbåthavn/flytebrygge. Det vises til saksprotokollen for første gangs behandling.

Plan- og bygningslovens § 30 *Private forslag om regulering* annet ledd fjerde punktum:
"Omfatter forslaget uregulert område eller innebærer det en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan, kan forslagsstilleren kreve at reguleringsspørsmålet skal forelegges kommunestyret."

Sight byggeplaner ble informert om overnevnte mulighet med brev av 17.01.06, og har i brev av 17.04.06 (vedlegg 5) bedt om fornyet behandling i Plan- og utviklingskomiteen, alternativt behandling av reguleringsspørsmålet i kommunestyret. Sight byggeplaner håper på et nytt vedtak som innebærer at forslaget om flytebryggeflytting blir med i den videre planprosessen, evt. en begrunnelse for annet vedtak.

I ettertid har vi funnet at retten til å få saken lagt fram for kommunestyret gjelder avviste planforslag. Det er følgelig valgt å legge saken fram for ny behandling i Plan- og utviklingskomiteen.

Fotoet til høyre viser eksisterende anlegg i nærområdet.



Det vises for øvrig til saksopplysninger ved første gangs behandling samt vedlegg.

Vurdering:

Administrasjonen var tidligere positiv til planforslaget, men vil nå slutte seg til Plan- og utviklingskomiteens vedtak i sak 126/05, for å forhindre privatisering av en større strekning av strandsonen/fjæra, langs regulert friområde på land.

Første gangs behandling (PUK-sak 126/05, møtedato 08.12.2005)

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 08.12.2005

Saksordfører:

Guri Skjesol, SP

Forslag i møte:

Forslag til endring fra Guri Skjesol, SP:

Som rådmannens forslag med følgende endring:

Hovedendringer punkt 1. tas ut.

Avstemning:

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og Skjesols forslag:

Skjesols forslag til vedtak vedtatt med 7 mot 4 stemmer.

VEDTAK:

Hovedendringer punkt 1. tas ut.

Forslag til endring av reguleringsplan for Tindbuen legges ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningslovens § 27-1.2.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til endring av reguleringsplan for Tindbuen legges ut til offentlig ettersyn i hht. Plan- og bygningslovens § 27-1.2.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse
2. Plankart
3. Forslag til bestemmelser
4. Notat vedr. flytebrygge

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

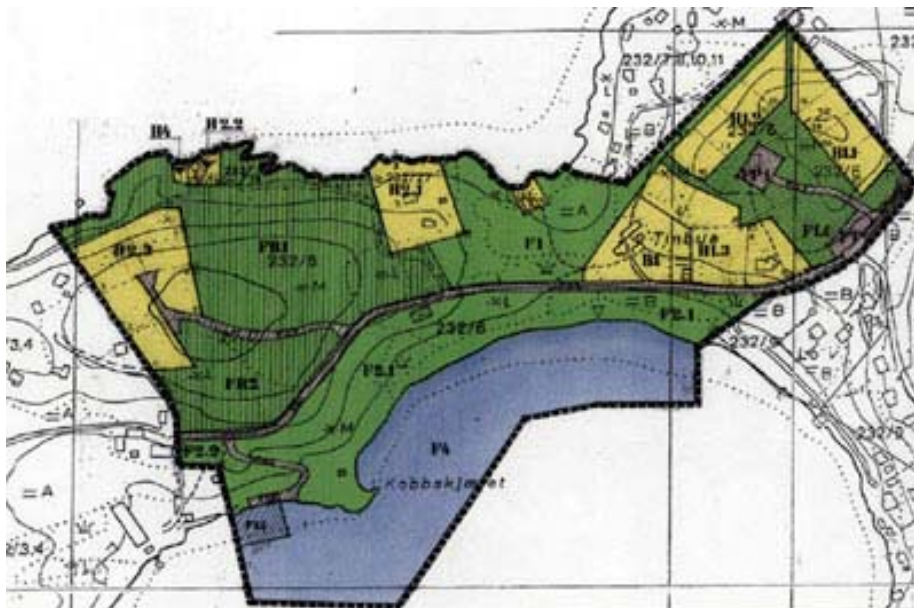
Saksopplysninger:

Sight byggeplaner fremmer et privat forslag til endring av reguleringsplan for Tindbuen i Åsenfjord.

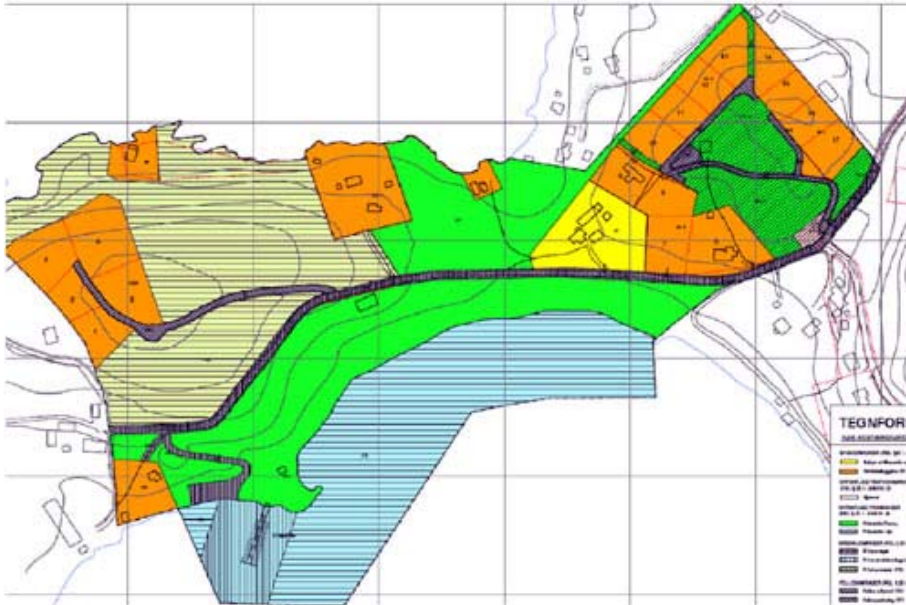
Endringen inneholder 2 hovedendringer i forhold til gjeldende plan:

1. Regulert område for flytebrygger i gjeldende plan foreslås flyttet lenger øst.
2. For hytteområdet i nord-øst reguleres det adkomstveg til alle hyttene.

I tillegg er det i forslaget flere mindre endringer av plankartet og bestemmelsene i forhold til gjeldende plan. Vi viser til vedlagte planbeskrivelse for nærmere beskrivelse og begrunnelse av disse endringene.



Gjeldende regulering



Endringsforslag

Vurdering:

Forslagsstiller argumenter i vedlegg 4 for flyttingen av flytebyggen. Vi har forståelse for at løsningen blir bedre ved å flytte anlegget til en ny plassering og at anlegget i seg selv blir bedre.

En sentral problemstilling er om denne flyttingen fører til økt privatisering av ”Kobbskjæret”. Vi mener forslaget slik det er skissert i liten grad vil privatisere selve skjæret. Anlegget vil fortsatt bli liggende vest for skjæret slik at dette fortsatt vil framstå som allment tilgjengelig.

Vi foreslår at planforslaget sendes ut på offentlig høring slik at sektormyndighetene og andre berørte får anledning til å uttale seg.

Reguleringsbestemmelser for

eiendommen Tinbuen, gnr. 232, bnr. 6, Åsenfjord i Levanger kommune

Reguleringsplanen er datert 01.08.2006.
Siste revisjon: 08.03.2007.
Egengodkjent i kommunestyret:

Reguleringsbestemmelsene er revidert 08.03.07.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med stiplet plangrense på plankartet, mrk. 1709R02, datert 01.08.2006, sist rev. 08.03.2007.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder (PBL §25.1)
Friområder (PBL §25.4)
Fareområder (PBL § 25.5)
Spesialområder (PBL §25.7)

REGULERINGSFORMÅL

1 Byggeområder

Områdene *H1.1, H1.2, H1.3, H2.1, H2.3 og H5* reguleres til byggeområder-fritidsbebyggelse.
Områdene *H3 og H4* reguleres til byggeområde-fritidsbebyggelse/naust.
Området *B1* reguleres til byggeområde-bolig

2 Offentlige trafikkområder

Området reguleres til offentlig trafikkområde.

3 Offentlige friområder

3.1 Friområde på land (F)

Områdene *F1, F2, F2.1 og F2.2* skal nyttes til lek, rekreasjon og turveger. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å oppføre bygninger o.a. innretninger innenfor friområdene. Kommunen kan likevel tillate bygninger/tiltak (toaletter, parkering m.m.) som fremmer allmennhetens bruk av friområdene.

3.2 Friområder i sjø (FS)

Området skal nyttes til sjø-/vannbaserte fritidsaktiviteter. Kommunen kan godkjenne anlegg/innretninger som fremmer allmennhetens bruk av området til bading.

3.3 Tiltak innenfor friområdene bør utformes etter prinsipper for universell utforming.

9 Fareområder

9.1 Fareområder høyspenningsanlegg

Områdene er sikkerhetssoner ved høyspentlinjer. Det kan ikke oppføres bygninger eller andre innretninger som medfører risiko innenfor fareområdene.

4 Spesialområder

4.1 Friluftsområder

Områdene *FR1 og FR2* reguleres til spesialområde - friluftsområde.

Eieren av *H2.1* har rett til adkomst frem til sin eiendom, mens eieren av *H4* skal ha parkering og adkomst (sti) fram til sin eiendom.

4.2 Private veger

Privat adkomstveg, øst for offentlig trafikkområde, benyttes som adkomst til eiendommer innenfor reguleringsplan for *Sagtun*, vedtatt 27.12.1983 og *Elvsanden*, vedtatt 30.08.1983.

Privat adkomstveg, i sydvest, benyttes som adkomst til småbåthavna og hyttetomten *H5*.

4.3 Privat småbåtanlegg

Innenfor området kan det anlegges plass for båtutsett og flytebrygge med gangadkomst.

5 Fellesområder

- 5.1 Felles adkomstveger (FA)
Felles adkomstveg FA1 reguleres i en bredde på 5,0 meter og benyttes som adkomst til eiendommene på Langøya som ligger vest for planområdet, boligområdet B1, hyttetomt nr. 6-7 innenfor H1.3, hytteområdene H2-H5 og småbåthavna.
- Felles adkomstveg FA2 reguleres i en bredde på 5,0 meter og er felles for regulerte tomter nr. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17.
- Felles adkomstveg FA3 reguleres i en bredde på 5,0 meter og er felles for regulerte tomter nr. 1, 2, 3, 4 og 5.
- 5.2 Felles parkeringsplass (FP)
Parkeringsplassen FP1 er felles for de regulerte tomtene nr. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17.
- 5.3 Felles lekeområde (FL)
Lekeområdene FL1.1, FL1.2 og FL1.3 nyttes til lek, rekreasjon, felles turveger og felles gangadkomster for de regulerte tomtene nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17.
- 5.4 Felles trafikkområde (FT)
Innenfor området skal det anlegges snuplass og det kan plasseres postkassestativ og søppeldunker. Området er felles for alle tomtene i områdene H1.1, H1.2, H1.3, H2.1, H2.3, H4 og H5.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

6 Bebyggelsen

- 6.1 Tillatt utnytting BRA
I hytteområdene H1.1, H1.2, H1.3, H2.1, H2.3, H4 og H5 kan hver tomt bebygges med fritidsbebyggelse (hytte, uthus, anneks) med samlet bruksareal på maks 100 kvm. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 kvm.

I områdene H3 og H4 kan det føres opp naust med BRA maks 20 kvm.

- 6.2 Byggehøyder og etasjetak
Bebyggelsen kan oppføres i en etasje med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og mønehøyde på 6,0 m, målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 6.3 Takvinkel og takformer
Bebyggelsen skal ha saltak med maksimal tillatt takvinkel på 30 grader. Uthus kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men formen skal tilpasses disse.
- 6.4 Material- og fargebruk
Materialbruk og fargesetting skal underordne seg naturpreget i området.
Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhørighet med de naturgitte omgivelsene (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, bruk eller grå beis).
Omramminger kan gis en noe avvikende farge, men skal tilpasses hovedfargene. Taktekking skal utføres med materialer med matt og mørk virkning. Hyttene skal ha grunnmur.

7 Plassering og terrenginngrep

Fritidsboligene skal i prinsipp plasseres etter godkjenning i det faste utvalg for plansaker. Lokale tilpasninger på grunn av terrengets former tillates. Terrenginngrep skal i størst mulig utstrekning unngås. Nødvendige inngrep skal etterbehandles slik at det naturlige preget opprettholdes. Vegetasjonsrydding bør begrenses, for å bevare noe av områdets naturpreg og av hensyn til kulturlandskapet.

8 Gjerder o.l.

Gjerder tillates ikke.