



**Levanger kommune**  
**Møteinnkalling**

**Utvalg:** Plan- og utviklingskomiteen i Levanger  
**Møtested:** Formannskapssalen, Levanger Rådhus  
**Dato:** 25.04.2007  
**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](mailto:rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no)  
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

<b>Saksnr</b>	<b>Innhold</b>
PS 34/07	Referatsaker - PUK Levanger
PS 35/07	Godkjenning av møtebok
PS 36/07	Restaureringsfondet 2006
PS 37/07	AS Restaurantdrift søker om re-etablering av tidligere års uteservering Solsia - 1719/315/264
PS 38/07	Kommuneplanens arealdel for Innherred samkommune - folkemøter
PS 39/07	Vegnavn Nordlijordet
PS 40/07	Reguleringsplan Sørليا - endring adkomstveg m.m
PS 41/07	Endring av reguleringsplan Sørليا - utbyggingsavtale
PS 42/07	Reguleringsendring Staupsmarka
PS 43/07	1719/371/1 - Statskog SF - Flytting av naust - Store Grønningen
PS 44/07	1719/275/350 - Frol Oppvekstsenter - Reguleringsplan for utvidelse av parkeringsareal
PS 45/07	1719/242/20 - Hans Petter Storvik - Anneks/hytte - Lofjorden
PS 46/07	1719/267/14/4 - Hans Martin Anderssen - søknad om ny fritidsbolig - Børøya - ny behandling etter midlertidig bygge- og deleforbud
PS 47/07	1719/244/1 - Djupvika Hytteområde - Søknad om tillatelse til utslipp av avløpsvann fra fritidsbebyggelse

Levanger, den 18. april 2007

*Sign.*

Sigvard K. Gilstad  
leder

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

**PS 34/07 Referatsaker - PUK Levanger**

- 142/07 1719/289/15 - Astrid Solstad og Arne Iversen - Tilbygg bolig - Kløvjan vestre - Innvilget
- 143/07 1719/10/2 - Ingunn Kjelstad og Olav M. Salater - Utslippstillatelse - Bjørklund
- 144/07 1719/22/69 - Wenche Vold og Narve Veimo - Ny bolig - Nordlia 2
- 145/07 1719/37/68 - Tine Kjørstad Veimo - Veranda - Åsvegen 41b
- 146/07 1719/315/280 - Trond Blikø - Innsetting av takvindu og utforing av veranda - Sjøgata 17
- 147/07 1719/314/12 - Moan Bilsenter AS - Dagligvareforretning/kontor - Moan - igangsettingstillatelse for resterende arbeider
- 148/07 Tillatelse til tiltak - oppføring av enebolig
- 149/07 1719/228/1 - Ago Bygg AS - Hytte - Faara - tomt nr. 10
- 150/07 1719/315/1/16 - Marit Veie og Håvar Fjerdings - Søknad om rammetillatelse tilbygg bolig - Markvegen 18
- 151/07 1719/15/1 - Ole Martin Veske - Riving av del av driftsbygning - Vekse Vestre - Rivningstillatelse
- 152/07 1719/315/286 - Borettslaget Sjøgata 30 - Nye balkonger - Sjøgata 30 - innvilget
- 153/07 1719/288/42 - Jostein Kløvjan - Garasje - Kvennhusvegen 4
- 154/07 1719/314/317 - Moan Eiendomsutvikling AS - søknad om igangsettingstillatelse - Moafjæra
- 155/07 1719/187/6 - Knut Arve Strøm - Tilbygg bolig - Solvold- Innvilget
- 156/07 1719/206/3 - Tomas Myhre - Tilbygg bolig - Fredheim
- 157/07 Melding om tiltak - tilbygg til hytte godkjent
- 158/07 1719/215/1 - Trond Roar Almli - Nytt kyllingfjøs - Stokkan Lille - Innvilget
- 159/07 1719/275/350 - Frol Oppvekstsenter - Ombygging av ungdomsskole
- 160/07 Per Kåre Hjelmstadbakk - Fasadeendring og innhengning på eiendommen Danielsborg -1719/265/18
- 161/07 1719/7/48 - Roger Aspås - Montering av vinduer i gavlvegg og takvinduer - Tryms veg 7 - Innvilget
- 162/07 Melding om tiltak - oppføring av driftsbygning, lager og pakkeri for grønnsaker
- 163/07 Melding om tiltak - veranda med takutstikk og mindre fasadeendring
- 164/07 1719/232/24 - Inge Lilleøkdal - oppføring av naust - Sagtun i Åsenfjord - innvilget
- 165/07 1719/3/455 - Bodil Tyholdt og Morten Skauge Lello - Enebolig og garasje - Odins veg 50 - innvilget
- 166/07 1719/331/28 - Nordbohus Byggeservice AS - Ny fritidsbolig - Nordhalla Tomt 13

- 167/07 1719/10/2 - Ingunn Kjelstad og Olav M. Salater - Bolighus - Bjørklund
- 168/07 1719/340/21 - Tore Wigdahl - Anneks - Ytterøy - innvilget
- 169/07 1719/342/12 - Erik Thomassen - Nybygg garasje - Knausen
- 170/07 1719/275/161 - Rune Søberg og Berit Lindsetmo - fasadeendring og vranda - P. W. Nilsens veg 8 - innvilget
- 171/07 1719/315/1/57 - Innherred Bygginvest AS - Oppføring av skilt - Okkenhaugvegen 2 - Innvilget
- 172/07 1719/303/14 - Olav M. Indgaard - Deling av eiendommen Flataas - Innvilget
- 173/07 1719/275/623 - Tove Kjeldsen og Knut Dahlen - Søknad om rammetillatelse - Tilbygg til bolighus - Kvilstadvegen 23 - innvilget
- 174/07 1719/314/366 - Espen Myhre - Enebolig - Høgberget 27
- 175/07 1719/243/1/60 - Bjørn Thorvik - Gjenreising av naust - Løvtangen tomt nr. 12 - innvilget
- 176/07 1719/1/76 - Øystein Dyrnes - søknad om restaurering og utvidelse av uthus/anneks - Eidsbotn 17
- 177/07 1719/352/1 - Bruksendring angående garasje - Røvik vestre
- 178/07 Delingstillatelse - fradeling av tomt til eksisterende industribygg - Trønderkylling Ytterøy
- 179/07 Melding om tiltak - tilbygg til fritidsbolig
- 180/07 1719/339/1 - Øystein Nøst - Garsje - Bjørvik øvre - Innvilget
- 181/07 1719/309/25 - Edmund Nicolaisen - Deling av eiendommen Solvoll II
- 182/07 Melding om tiltak - vernada til bolig
- 183/07 1719/15/3 - Linn-Marita og Øyvind Moe - Enebolig på tomt av eiendommen Rognhaug - innvilget

**PS 35/07 Godkjenning av møtebok**



## Levanger kommune

### Sakspapir

#### **RESTAURERINGSFONDET 2006**

<b>Saksbehandler:</b> Johannes Bremer	<b>Arkivref:</b> 2006/8355 - /242
<b>E-post:</b> <a href="mailto:johannes.bremer@innherred-samkommune.no">johannes.bremer@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048275	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	36/07

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Det foretas følgende tildeling av midler fra fond til restaurering av bygg- og bomiljø i Levanger sentrum for 2006:

Bymuseet i Levanger – tilskudd til restaurering/ igangsetting av arbeiderboligen i Sjøgata 40 kr. 85.000,-.

GBO Eiendom as – tilskudd til skifting av tak på eiendommen Håkon den godes gate 5 kr. 0,-.

Ben Riala Glasskunst – tilskudd til restaurering og fornying av uteområde/ indre gårdsrom på eiendommen kirkegata 64 A/B kr. 69.539,-.

Anders Dalane – tilskudd til restaurering og tilbakeføring av fasade på eiendommen Kirkegata 25 kr. 0,-.

Borettslaget Kirkegata 13 – tilskudd til restaurering av vegg kr. 0,-.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens §28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

#### **Vedlegg:**

- 1 Uttalelse til Restaureringsfondet 2006 fra fylkeskonservatoren

#### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Søknad fra bymuseet i Levanger       | datert 13.10.2006 |
| 2. Søknad fra GBO Eiendom as            | datert 13.10.2006 |
| 3. Søknad fra Ben Riala Glasskunst      | datert 12.10.2006 |
| 4. Søknad fra Anders Dalane             | datert 13.10.2006 |
| 5. Søknad fra borettslaget Kirkegata 13 | datert 21.02.2006 |

#### **Saksopplysninger:**

Ved søknadsfristens utløp var det kommet inn 5 søknader. Søknadene har vært forelagt Fylkeskonservatoren i samsvar med fondets vedtekter. Den 15.03.07 ble det foretatt befaringsavtale med fylkeskonservatoren og kommunen.

I følge vedtektene til restaureringsfondet kan 90 % av fondets renter deles ut som tilskudd til ”restaurering og fornying av bygg- og bomiljø i Levanger sentrum”.

Fondet har nå en størrelse på 6,04 mill. kroner. Rentene for 2006 utgjør kr 171.710,-. 90 % av rentene utgjør kr. 154.539,- som er beløpet til utdeling.

I henhold til [vedtektenes §9](#) kan det gis støtte til følgende:

- Planlegging, prosjektering og gjennomføring av kvartalsfornyning, herunder miljøforbedrende tiltak i indre gårdsrom i de lukkede kvartaler.
- Utbedringstiltak for enkeltbygg som tar sikte på bevaring eller tilbakeføring til strøkets opprinnelige byggestil.
- Nybygg hvor det kan dokumenteres merkostnad til fasademessig utforming og materialbruk som følge av tilpasning til strøkkarakter.

#### Bymuseet i Levanger – restaurering/ igangsetting av arbeiderboligen i Sjøgata 40



Bymuseet i Levanger har kjøpt Sjøgata 40, den siste autentiske arbeiderboligen i Levanger sentrum. Bymuseet ønsker å bruke boligen, som er et av de unike kulturminner i Levanger sentrum, til et opplevelsessenter for byens historie knyttet til arbeiderkultur i et handverker-, fisker- og sjømannsstrøk. Formålet med kjøpet er å formidle kunnskap om arbeider- og bykultur.

Boligen er en typisk arbeiderbolig fra 1897. Den ligger i en del av byen som var et typisk arbeiderstrøk ("Rotterdam"). Den lille boligen, med en grunnflate på 46 m2 har vært bosted for 2 store (delvis også 3) familier.

Restaureringsarbeidene skal foregå i samarbeid med Kolbein Dahle (tidligere fylkeskonservator), Jarle Vangstad ved Stiklestad Nasjonale Kultursenter og enhet for kultur i Levanger kommune.

Det søkes om støtte til følgende arbeider:

- Skifting av tak og deler av bordkledning, restaurering av vindu
- Malerarbeid
- Riving, rydding m.m
- Pipereparasjon
- Elektrisk installasjon
- Innlegging av kloakk

Totalkostnaden på prosjektet er beregnet til 252.500,-.

PUK behandlet den 31.08.05, sak 86/05 sak vedr. mulig fredning av Sjøgata 40.

Følgende vedtak ble fattet:

*"Plan- og utviklingskomiteen anbefaler Nord-Trøndelag Fylkeskommune å sette igang en prosess med tanke på fredning av Sjøgata 40 i Levanger."*

Boligen trenger sårt restaurering/ igangsetting. Det er svært viktig at boligen restaureres/ igangsettes på en skånsom måte for at bygningens verdi som kulturminne skal bevares. Vi ser svært positivt på at bygningen nå skal restaureres/ igangsettes og at restaureringsarbeidene skal foregå i samarbeid med Dahle og Vangstad.

Prosjektet anbefales på det sterkeste av Fylkeskonservatoren.

GBO Eiendom as – søknad om skifting av tak på eiendommen Håkon den godes gate 5

Bygget er et karakteristisk sveitserstil-bygg fra 1899. Det søkes om skifting av takplater som er identiske med de som ligger på i dag, selv om de er mye dyrere enn sine konkurrenter. Totalkostnadene er beregnet til kr.139.584,-. I 2003 ble det gitt tilskudd til rehabilitering av fasade på denne bygningen. Bygningen har i dag tak av bølgeeternitt, sannsynligvis fra 1960-tallet. Vi mener det vil være feil å gi støtte for likhet med materiale fra 1960-tallet. Dersom man skal støtte skifting av tak må det være for at taket skal restaureres eller tilbakeføres til opprinnelig takmateriale.

Ben Riala Glasskunst – søknad om tilskudd til restaurering og fornying av uteområde/indre gårdsrom på eiendommen kirkegata 64 A/B

Bygget ble oppført like etter siste bybrann i 1897-1898. Her var bystyresal frem til 1956. Fra 1904 var det også rettslokale og hjelpefengsel med 4 celler og vaktmesterbolig i 1. etasje og fyllerrest i kjelleren. Fra 1956-1978 var det bibliotek her, etter dette var bygget brukt til ungdomslokale fram til 1998.

Bygget er viktig å ivareta ut i fra flere forhold. Bygget er et godt eksempel på en justisbygning.

Huset er en kontrast til trehusmiljøet i Levanger sentrum. "Fenka" er i stil med bygninger til dette formålet som var tegnet av de fremste arkitektene på den tid. Bygningen har en svært sentral plass i byens historie som bystyresal og bibliotek. Kolbein Dahle har i rapport fra 2003 konkludert med at bygningen har en verneverdi som er fullt på høyde med de fleste vedtaksfreda bygninger.

Ny bruk er det beste vern. Det er sammenfall mellom Ben Riala Glasskunst sin forretningside og myndighetenes ønske om antikvarisk rehabilitering og vern. Det planlegger galleri i 1. og 2. etasje på eiendommen Kirkegata 66A. Deler av den gamle brannstasjonen tenkes brukt til kafé. Uteområdet er viktig for å kunne ivareta helheten i prosjektet og å kunne tilby servering ute.

Kostnadene for steinlegging og div. arbeider som medfølger er beregnet til 390,- pr. m<sup>2</sup> eks. mva. Størrelsen på det indre gårdsrom er ca. 600 m<sup>2</sup>. Totalkostnadene beløper seg derfor til ca. 234.000,- eks. moms.

Prosjektet er anbefalt av Fylkeskonservatoren.

## Anders Dalane – søknad om tilskudd til restaurering og tilbakeføring av fasade på eiendommen Kirkegata 25



Denne flotte hjørnegården i mur ("Kaspersen-gården") tilhørte i sin tid I.L.Eides fabrikk som strakte seg helt til Sjøgata.

Det søkes om støtte til planlegging/ prosjektering samt utskifting av 13 vinduer og restaurering av 3 vinduer. Kostnadene er beregnet til kr. 195.000,-

Vinduene som er kjøpt inn og er i ferd med å settes inn har samme ruteinndeling som de opprinnelige, men ut over det er det vanlige moderne vinduer med støystopp. Moderne vinduer har bredere rammer og midtstolpe slik at vindusplaten blir mindre. Derfor er også smårutene ikke gjennomgående, men festet inn til glasset. Profilene er ikke identiske med de opprinnelige. Ellers moderne utførelse hva angår beslag og hengsling. Når det er sagt er det klart at gården blir mer lik slik den opprinnelig var med de nye vinduene enn de som har stått de siste årene.

## Borettslaget Kirkegata 13 – søknad om tilskudd til restaurering av vegg



"Uthuset" som skal være Levangers eldste bygning var i elendig forfatning og sto i fare for å bli revet på 1990-tallet. Isteden ble det i 1999 restaurert og ombygd til leiligheter. Fasaden mot gata er bevart og bygget beholdt sitt preg som "uthus" etter restaureringen. Ny bruk er som kjent det beste vern. Bygget er et eksempel på at det er mulig å restaurere et bygg i svært dårlig forfatning.

På grunn av råteskader er bordkledningen på vegg mot vest skiftet. Det er ikke benyttet høvlet bordkledning slik det var opprinnelig.

Tiltaket er gjennomført. Samlet kostnad kom på kr. 57.250,-.

### **Vurdering:**

Det er i år 2 søknader som skiller seg ut, det er den autentiske arbeiderboligen i Sjøgata 40 og Fenka. Begge svært viktige prosjekter for Levanger sentrum. Det er også disse to søknadene som er anbefalt av Fylkeskonservatoren.

Når det gjelder søknaden fra GBO Eiendom AS mener vi det vil være helt feil å gi tilskudd her. Dersom man skal støtte skifting av tak må det være for at taket skal restaureres eller tilbakeføres til opprinnelig takmateriale.

Når det gjelder søknaden fra Kirkegata 13 mener vi dette tiltaket kommer innenfor det som må regnes som "vanlig vedlikehold" som normalt bør bekostes av tiltakshaver selv.

Når det gjelder Kirkegata 25 er det skiftet til standardvinduer som har samme oppdeling som opprinnelige vinduer. Resultatet blir bedre enn i dag, men kunne blitt enda bedre med spesiallagde vinduer. Om det skal gis tilskudd her er avhengig av om hvor strenge krav man setter.

Plan- og byggesakssjefen mener det bør settes strenge krav for å få tildelt penger fra restaureringsfondet og at midlene derfor bør fordeles mellom de to prosjektene som er anbefalt av Fylkeskonservatoren. Sjøgata 40 er anbefalt på det sterkeste av Fylkeskonservatoren, det vil derfor være naturlig å gi mest til dette prosjektet. Vi anbefaler et tilskudd på kr. 85.000,- til Levanger bymuseum for restaurering av Sjøgata 40 og kr. 69.539,- til Ben Riala Glasskunst for restaurering og fornying av uteområde/indre gårdsrom på eiendommen kirkegata 64 A/B.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

***AS RESTAURANTDRIFT SØKER OM RE-ETABLERING AV TIDLIGERE ÅRS  
UTESERVERING SOLSIA - 1719/315/264***

<b>Saksbehandler:</b> Hilde Røstad	<b>Arkivref:</b> 2007/2191 - /1719/315/264
<b>E-post:</b> <a href="mailto:hmr@innherred-samkommune.no">hmr@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	37/07

**Rådmannens forslag til vedtak:**

AS Restaurantdrift Levanger gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Levanger sentrum (PBL § 7) for reetablering av uterestauranten ”Solsia” i Tollbugata, Levanger. Dispensasjonen gis for en tidsbegrenset periode fra 10. mai til 20. september 2007. Tollbugata gis status som gågate i samme periode.

**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Søknad fra AS Restaurantdrift Levanger v/ Leif Sollund, datert 12.3.2007

**Saksopplysninger:**

AS Restaurantdrift Levanger søker som tidligere år om reetablering av tidligere års uteservering ”Solsia” i Tollbugata mellom Oskars og øvre park. Som tidligere begrunnes søknaden med at den er ment som et godt tilskudd til sentrums- og miljøutvikling i bykjernen. Størrelse og beliggenhet er tenkt som ved tidligere år, dvs. over hele lengden av Benumgården og med en bredde på ca. 5,5 – 5,75 meter inn i Tollgata. Mellom parken og restauranten vil det bli en fri passasje på 3 meter.

Tollbugata er i reguleringsplan for Levanger sentrum, vedtatt av Levanger kommunestyre i møte 27.06.1994, regulert som offentlig trafikkområde. Bruk av Tollbugata til andre formål krever dispensasjon fra bestemmelsene. Det er fra kommunens side ikke registrert vesentlige merknader til tidligere års etableringer av restauranten. Søknad om etablering av uterestauranten er tidligere godkjent i år 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 og 2006.

**Følgende vedtak ble fattet av PUK i sak 23/06:**

*”AS Restaurantdrift Levanger gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Levanger sentrum (PBL § 7) for reetablering av uterestauranten ”Solsia” i Tollbugata, Levanger. Dispensasjonen gis for en tidsbegrenset periode fra 1. mai til 15. september 2006. Tollbugata gis status som gågate i samme periode.”*

**Vurdering:**

Årets søknad er i likhet med fjorårets, ikke utlagt til høring av kommunen. Søker har tidligere år samlet inn støtteerklæringer fra bl.a. naboer, studentboligen i Sjøgata 16, Levanger Handelsstand, Markedsplassen i Levanger m. fl. uten at det har foreligget særlige merknader til etableringen.

Å skape mer liv i Levanger sentrum vil bli en av de største utfordringene fremover. Å få til gode steder for uteservering vil være et viktig bidrag til å få til mer liv i sentrum. For at serveringsplassen skal virke innbydende er plassering og utforming viktig. Levanger sentrum har med sin nærhet til fjorden store muligheter for å få til trivelige plasser for uteservering. Estetisk fremstår omsøkt byggverk som massivt og noe lukket. Det kunne med fordel hatt en enklere og mer åpen (innbydende) utforming. Vi er også usikre på om dette er den riktige plasseringen, kan det vurderes å åpne for utservering i øvre park? Dette er forhold som bør avklares i reguleringsplanen for Levanger sentrum. Forslag til reguleringsplan for Levanger sentrum vil bli fremmet for politisk behandling før ferien.

Ut fra en samlet vurdering finner Plan- og byggesakssjefen å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplanen for Levanger sentrum i enda ett år i påvente av reguleringsplanen for Levanger sentrum.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

**KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR INNHERRED SAMKOMMUNE -  
FOLKEMØTER**

<b>Saksbehandler:</b> Åge Isaksen	<b>Arkivref:</b> 2007/549 - /L12
<b>E-post:</b> <a href="mailto:aage.isaksen@innherred-samkommune.no">aage.isaksen@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	38/07

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Program for folkemøter tas til orientering.

Plan- og utviklingskomiteen utpeker møteleder for folkemøtene.

**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Kommuneplanens arealdel 2008 – 2020 – planprogram, dat. februar 2007.

**Saksopplysninger:**

Kommuneplanens arealdel for Innherred samkommune skal utarbeides gjennom en felles planprosess for Levanger og Verdal, og planprogram om dette er tidligere behandlet av plan- og utviklingskomiteen. Viktig i den sammenheng vil være å skape medvirkning fra kommunens innbyggere, og det foreslås følgende opplegg for folkemøter om dette:

**KOMMUNEPLANENS AREALDEL – FOLKEMØTER**

**Agenda.**

Velkommen – formål, ISK	møteleder (politiker)
Orientering om kommuneplanens arealdel	arealplanlegger
Landbruk Pluss	landbruk/naturforvaltning
Utfordring til møtedeltagerne	arealplanlegger
Kaffe	FAU evt. andre
Diskusjoner/innspill/idedugnad	møteleder
Avslutning	møteleder

Hvor: Levanger	Verdal	Når
Åsen skole	Stiklestad skole	2. mai
Skogn skole	Vuku skole	3. mai
Levanger rådhus	Vinne skole	7. mai
Ytterøy (Rampa)	Verdal rådhus	10. mai

**Vurdering:**

Det tilrås at programmet for folkemøter tas til orientering, og at plan- og utviklingskomiteen velger møteleder for folkemøtene.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

**VEGNAVN NORDLIJORDET**

<b>Saksbehandler:</b> Kirstine Karlsaune	<b>Arkivref:</b> 2006/2859 - /L12
<b>E-post:</b> <a href="mailto:kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no">kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	39/07
Levanger kommunestyre		

**Rådmannens forslag til innstilling:**

Følgende vegnavn vedtas innenfor reguleringsplan for Nordlijordet, vedtatt 07.03.07:

FA1 og FA3: Nordlia

FA2: Roligheten

FA4: Nordlibuen

FA6: Rittmestervegen

**Vedlegg:**

1	Levanger Historielag - forslag vegnavn Nordlijordet
2	Reguleringsplan for Nordlijordet (ennå ikke oppdatert jfr. KST-vedtak 07.03.07)

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

**Saksopplysninger:**

Reguleringsplanen for Nordlijordet ble vedtatt i Levanger kommunestyre i møte den 07.03.07, sak 11/07.

Levanger Historielag foreslår følgende vegnavn i området:

FA1	Nordlia	Intern nordvendt hovedveg som skrå litt oppover
FA2	Roligheten	Rolig sideveg som peker mot eiendommen Roligheten
FA3	Leirasvingen	Beskrivende
FA4	Nordlibuen	Den andre vegen inn fra Elverhøyvegen som identifiserer området med Nordli-navnet som mange i dag kjenner.
FA6	Rittmesterstien	Gir en assosiasjon til tida med militær eier og hester i området

**Vurdering:**

I samråd med oppmålingsavdelingen, som har ansvar for adressering, har vi kommet fram til at vi ønsker følgende sammenslåing og justering:

- FA3 ligger i forlengelsen/enden av FA1 (se vedlegg 2). Av orienteringsmessige hensyn foreslår vi at FA1 og FA3 gis ett vegnavn; ”Nordlia.” ”Leirasvingen” blir da ikke benyttet.

- FA6: Dette er en veg som fungerer som kjøreadkomst til bl.a. to eiendommer/hus, som i dag har adresse Elverhøyvegen. Vi har ikke noe imot at vegen gis navn, men ønsker at endingen -vegen benyttes i stedet for -stien. Forslag: FA6 Rittmestervegen.

Vi tilrår at historielagets forslag til vegnavn, med overnevnte endringer, vedtas.

-----  
Innherred Samkommune

Oppmålingssjef Per A. Kolberg

## **FORSLAG VEGER** ( Interne )

### **NORDLI – JORDET**

#### **Levanger**

#### **Bakgrunn**

Reguleringsområdet hører under gnr 275 – altså **Leiren** eller Leira. Denne gården var embedsgård for leder av Rinnleiret, noe navnet Sjefsgården (v/Okkenhaugvegen) forteller om. Gården ble så etter hvert parsellert ut. Bruksnummer 1 ligger ved Leirabekken (gartner Larsen) og husene der ble flyttet ut fra Brugata i Levanger før 1877. Eiendommen 275/1 er derfor i alle fall fra 1876, men kan godt være eldre. Dette gir en indikasjon om når utparselleringen startet, men vi har foreløpig ikke lagt noe arbeid i å fastslå dette

Kart over kjøbstaden Levanger m/omegn fra 1843 nevner eiendommene Ellingberg og Røstad i det aktuelle området øst for Gamle Kongeveg. Området mellom Gamle Kongeveg og Elverhøy som ligger på berget i Skolevegen kalles i dag **Leira**. Navnet gir en god beskrivelse av landskapet- nå som den gang. Vi ser ikke bort fra at gårdsnummer 275 en gang er skapt etter sammenslåing av eiendommene Ellingberg (Elberg) og en av Røstadgårdene. Den debatten lar vi ligge og forholder oss til Leiren (Leira).

**Roligheten** ( 275/28 ) ligger helt i kanten av reguleringsområdet. Eiendommen ble bebodd og drevet som gårdsbruk av en rittmester ved Rinnleiret inntil det ble solgt til dagens eier sin familie. Gårdsbruk drevet av militær person som en attåtnering har vi flere eksempler på i vårt område, og denne praksis syns vi godt kan synliggjøres gjennom navnsetting i aktuelt område.

**Nordli** har bruksnummer 275/17 og er derfor tidlig skilt ut fra **gnr.275** : Vi har ikke lyktes i å finne ut hvor gammelt Nordlinavnet er. Området er nordvendt og enkelte kilder kaller det kaldt.

#### **Historielagets forslag :**

<b>FA1</b>	<b>NORDLIA</b>	Intern nordvendt hovedveg som skrå litt oppover
<b>FA2</b>	<b>ROLIGHETEN</b>	Rolig sideveg som peker mot eiendommen Roligheten
<b>FA3</b>	<b>LEIRASVINGEN</b>	Beskrivende







**Levanger kommune**  
Sakspapir

**REGULERINGSPLAN SØRLIA - ENDRING ADKOMSTVEG M.M**

<b>Saksbehandler:</b> Bernt Arne Helberg	<b>Arkivref:</b> 2006/9517 - /
<b>E-post:</b> <a href="mailto:bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no">bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048219	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak	01.03.2007	101/07
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	40/07
Levanger kommunestyre		

**Rådmannens forslag til innstilling:**

Det gjøres følgende endringer i planforslaget datert 12.02.07:

- Formålet ”friområde” endres til ”fellesområde – grøntanlegg/lek”, og det føres opp i bestemmelsene hvilke boliger det er felles for.

Deretter vedtas endring av reguleringsplan Sørليا.

**Vedlegg:**

- 01 Plankart, datert 12.02.07
- 02 Brev fra forslagsstiller, datert 12.02.07
- 03 Bestemmelser til reguleringsplan Sørليا, vedtatt 06.03.95

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- 04 Uttalelser

**Saksopplysninger:**

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn, i tråd med plan- og byggesakssjefens vedtak 01.03.07. Følgende uttalelser er kommet inn:

Nr	Fra	Dato
01	Sametinget	14.03.07
02	NTE	14.03.07
03	Fylkesmannen i NT	28.03.07
04	NT-Fylkeskommune	30.03.07

**Vurdering:**

**Uttalelse nr.01: Sametinget:**

Kan ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatiske freda samiske kulturminner, og har derfor ingen merknader til planen. Minner imidlertid om at dersom det under arbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget.

**Uttalelse nr.02: NTE:**

Ved justering av adkomstvei og flytting av boligtomter vil disse endringene komme i berøring med eksisterende høyspentkabel fra kabelmast til nettstasjon Julsborg. Det kan mest sannsynlig bli nødvendig med en omlegging av høyspentkabelen og NTE ber derfor utbygger ta nærmere kontakt med NTE Nett AS. Utbygger må dekke kostnadene ved en eventuell omlegging av kabeltraseen.

**Uttalelse nr.03: Fylkesmannen i NT:**

*Landbruksavdelingen:* ingen merknader

*Miljøvernavdelingen:* ingen merknader

*Kommunal- og administrasjonsavdelingen:* Kan ikke se å ha mottatt noe fullstendig kart som viser den foreslåtte endringen, og har derfor ikke gitt noen uttalelse til den rettslige holdbarheten av endringsforslaget.

**Kommentar:** Kommunal- og administrasjonsavdelingen er i ettertid forevist plankartet og har ingen merknader.

**Uttalelse nr.04: NT-Fylkeskommune:**

For å sikre god helhet og samspill mellom bebyggelsen på de tre tomtene foreslår de at det stilles krav om at situasjonsplan for de tre tomtene utarbeides/behandles felles/samtidig.

De slutter seg til forslaget om at friområdet endres til fellesområde – grøntanlegg/leik.

*Kulturminner:* Det er ikke kjent kulturminner i området, men minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

**Kommentar:** Det er ikke planlagt felles utbygging av området avsatt til boliger. Disse tomtene skal selges enkeltvis, og bebygges med eneboliger. Vi ser det derfor som vanskelig å kreve felles situasjonsplan. Vi forutsetter at helheten ivaretas gjennom byggesaksbehandling av hver enkelt enebolig.

På bakgrunn av vurderinger under ”Grøntområde, lek og uteopphold” under 1. gangs behandling foreslås følgende:

**Forslag:**

***Formålet ”friområde” endres til ”fellesområde – grøntanlegg/lek”, og det føres opp i bestemmelsene hvilke boliger det er felles for.***

**Konklusjon:**

Det er ikke kommet vesentlige merknader til planforslaget i høringsperioden. Det innstilles derfor på at planforslaget vedtas etter at friområdet har fått endra formål til fellesområde.

**1. GANGS BEHANDLING:****Plan og byggesakssjefens vedtak:**

Forslag til endring datert 12.02.07, av reguleringsplan Sørliia legges ut til offentlig ettersyn i medhold av PBL § 27-1,2.

**Vedlegg:**

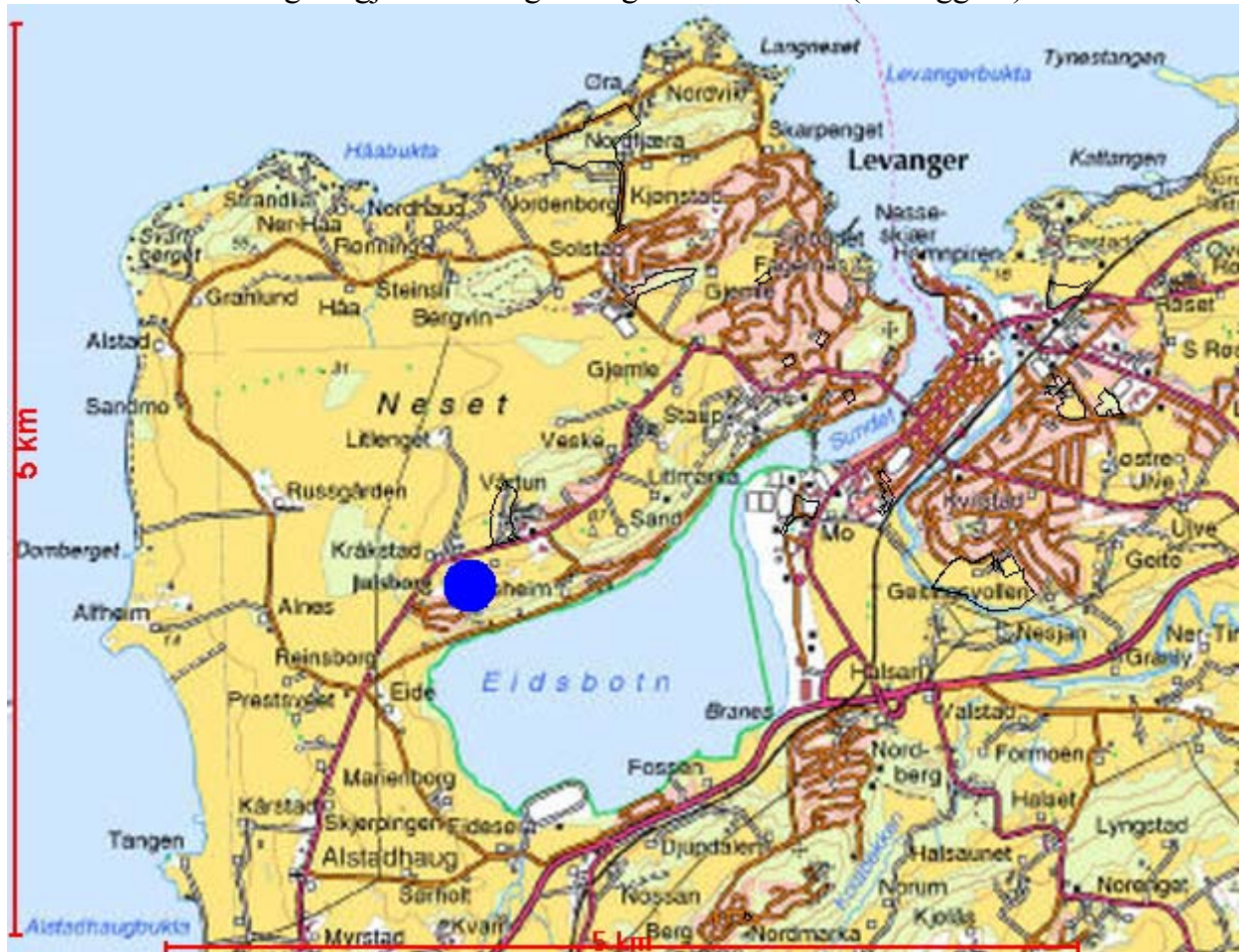
- 01 Plankart, datert 12.02.07
- 02 Brev fra forslagsstiller, datert 12.02.07
- 03 Bestemmelser til reguleringsplan Sørليا, vedtatt 06.03.95

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

**Saksopplysninger:**

RG-prosjekt AS v/Håvar Brøndbo har på vegne av Ole Jørstad, i brev datert 12.02.07 (vedlegg 02) fremmet forslag til endring av gjeldende reguleringsplan for Sørليا. Det er ikke foreslått endringer i gjeldende reguleringsbestemmelser.(vedlegg 03)



Oversiktskart ( aktuell endring er vist med blå prikk.)

I gjeldende reguleringsplan for Sørليا, stadfesta 06.03.1995, er det planlagt en adkomstveg fra FV 119. Endringsforslaget består i en justering av denne vegtraseen mot nordvest over en strekning på ca 200 meter, og 3 tomter flyttes etter.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om en bedre beliggenhet for de planlagte boligene, og en veiføring som blir enklere å bygge. Se forslagstiller sin beskrivelse og begrunnelse i vedlegg 02.

**Medvirkning:** Før planforslaget ble fremmet ble det avholdt en forhåndskonferanse 21.11.06.

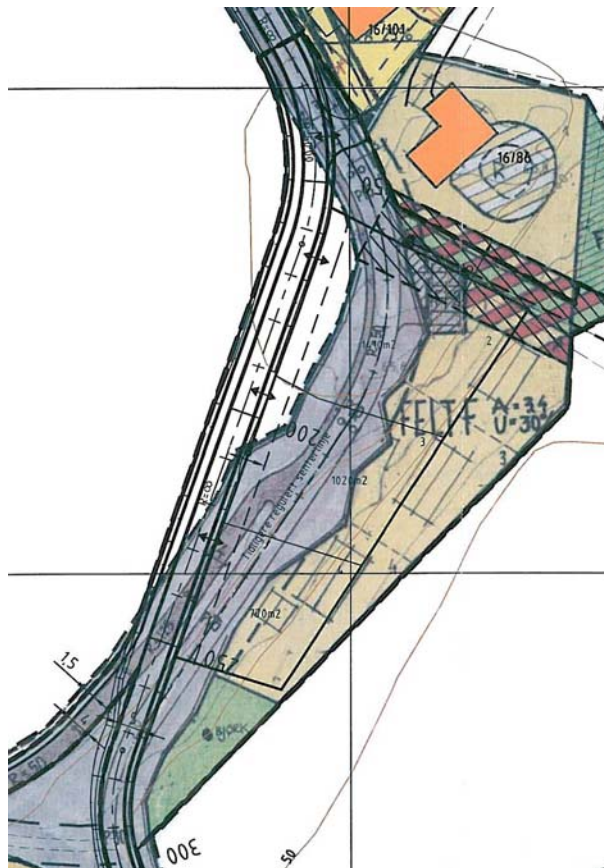
Annonsering om igangsetting av planarbeidet er gjort i Trønderavisa og Levangeravisa den 01.02.07. Tiltakshaver har underrettet de nærmeste naboene ved personlig orientering.

*Barns representant i plansaker:* Planforslaget er forelagt barnerepresentanten i Levanger kommune, som ikke har merknader til planforslaget.

*Landbruk:* Landbrukssjefen i samkommune har ikke merknader til planforslaget.

**Planstatus:**

Vegomleggingen legger beslag på ca 1200 m<sup>2</sup> areal utenfor gjeldende reguleringsplan. Se skisse til høyre. Dette arealet er avsatt til landbruks- natur og friluftsområde (LNF) i kommunedelplan sentrum.



**Vurdering:**

**Utbyggingsavtale:** Det ble ikke tatt stilling til behov for utbyggingsavtale i forhåndskonferansen, og forslagstiller har ikke annonsert oppstart av arbeid med utbyggingsavtale. Vi ser nå at det er behov for utbyggingsavtale og det forutsettes at forslagstiller under høringsperioden utarbeider forslag til avtale i samråd med kommunen, som kan legges fram for politisk behandling samtidig med 2. gangs behandling av reguleringsendringen. Aktuelle tema kan være vann/avløp, kjørevei, G/S-vei, fortau, friområde m.m.

**Egnetet:** Flytting av boligene vil føre god utsikt og gode solforhold. Tomt nr. 4 er imidlertid bratt og vil bli utfordrende å bebygge.

**Landskap:** Forslaget legger opp til at boligene legges høyere i terrenget, og de kan derfor bli et markert element i kulturlandskapet. Den nyeste bygningsmassen på Fredrikkefryd like nord for det aktuelle planområdet, ligger i silhuett litt "ensomt" midt ute i kulturlandskapet. De nye boligene vil også for en stor del bli liggende i silhuett. Plasseringen kan imidlertid aksepteres i og med at de blir liggende på samme nivå som boligmassen på Julsborg og Fredrikkefryd, og vil bli liggende som en visuell forankring

mellom disse to områdene. Gjeldende reguleringsplan for området åpner for boliger med sal- eller pulttak og gesimshøyde inntil 6 meter og mønehøyde 9.5 meter . Bortsett fra 0.5 meter høyere mønehøyde, er dette i tråd med bestemmelsene for boligene på Fredrikkefryd.



*Sett fra Moan*



*Sett fra fv v/Nesheim skole:*

**Grøntområde, lek og uteopphold:** Det er positivt at det er avsatt et område til grøntareal nedenfor boligene. Den er riktignok for smalt på deler av området, men på storparten av strekningen gir den mulighet for en randsone mot dyrkajorda. Dette er en forbedring i forhold til gjeldende plan.

Grøntområde er avsatt til offentlig friområde. Intensjonen med dette formålet er at området skal være for allmennheten, ha en forholdsvis høy grad av opparbeidelse og skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen. I og med den begrensa utstrekningen og nærhet til boligene, har dette aktuelle området forholdsvis liten verdi for allmennheten. Grøntarealet ligger såpass lavt at ferdsel nordover fra Julsborg trolig vil skje langs G/S-veg/fortau. Grøntanlegg vil sammen med det innregulerte FL2 nord for område være tilstrekkelig tilbud for nærlekeplass.

Det foreslås derfor at formålet ”friområde” endres til ”fellesområde – grøntanlegg/lek”, og at det føres opp i bestemmelsene hvilke boliger det er felles for. Dette vil bli drøfta med tiltakshaver, og endra før planen legges fram for 2. gangs behandling.

Den begrensa utstrekningen og nærhet til boligene gjør at området trolig vil bli skjøtta intensivt slik at betydningen for biologisk mangfold vil bli liten.

**Gangtrafikk:** Den nye veien med fortau/gangveg vil bli en viktig ferdselsåre mellom Julsborg og skolene Vårtun/Nesheim og videre til Nesset ungdomsskole. Det er derfor ønskelig at den planlagte gangvegen bygges i sin helhet parallelt med bygging av adkomstvei til boligene. Dette er naturlig å ta opp som et tema forhandlingene om utbyggingsavtale.

**Kulturminner:** Det er innregulert en gravhaug like nord for området, men det er ikke kjente fornminner innenfor planområdet.

**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/fimt\\_fagomrade.asp?tgid=2820&gid=2981&amid=1005322](http://www.fylkesmannen.no/fimt_fagomrade.asp?tgid=2820&gid=2981&amid=1005322)

**Konklusjon:** Endringen medfører en mer gunstig vegføring. Boligene får også en mer gunstig beliggenhet mht. sol og utsikt. Samtidig blir boligene liggende mer markert i landskapsbildet og kulturlandskapet, men dette er akseptabelt pga. nærhet til eksisterende boliger. Det tilrås derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, og sendes berørte til uttalelse.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

**ENDRING AV REGULERINGSPLAN SØRLIA - UTBYGGINGSAVTALE**

<b>Saksbehandler:</b> Bernt Arne Helberg	<b>Arkivref:</b> 2007/2956 - /L
<b>E-post:</b> <a href="mailto:bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no">bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048219	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	41/07
Levanger kommunestyre		

**Rådmannens forslag til innstilling:**

Forslag datert 06.03.07, til utbyggingsavtale vedr. reguleringsendring Sørليا vedtas.

**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 forslag datert 06.03.07, til utbyggingsavtale som følger nedenfor:

**UTBYGGINGSAVTALE**  
**vedr.**  
**REGULERINGSENDRING SØRLIA**

Mellom Ole R. Jørstad, heretter kalt Utbygger og Levanger Kommune, heretter kalt Kommunen, er det i forbindelse med søknad om en reguleringsendring av reguleringsplanen Sørليا, i dag inngått slik avtale:

**I. Formål**

1. Avtalen bygger på reguleringsplanen "Sørليا", fra 6. mars 1995.
2. Avtalen bygger videre på søknad om reguleringsendring på nevnte reguleringsplan, utlagt på offentlig høring 1. mars 2007. (Endringen gjelder en mindre endring av veitraseen, som ligger på gnr 16, bnr. 3, 4 og 6).
3. Avtalen er hjemlet i plan- og bygningslovens Kap. XI A Utbyggingsavtaler §§ 64 a-f, og Kommunens prinsipielle vedtak om bruk av utbyggingsavtaler, k.sak 53/06 og de muligheter og begrensninger som herav følger.

**Avtalens omfang**

4. Avtalen regulerer Utbyggerens plikter i forbindelse med gjennomføring av vedtatt plan for den aktuelle delen det søkes endring om.

5. Avtalen omfatter gjennomføring av tiltak som sikrer:
  - trafiksikkerhet,
  - godt oppvekst- og bomiljø,
  - bruksrett til areal for uteopphold og leik,
  - infrastruktur/,
  - overdragelse av offentlige areal og hovedanlegg,
  - plan for etterfølgende vedlikeholdsplikt anlegg.
6. Avtalen regulerer utbyggingsrekkefølgene i de ulike utbyggingsfelt, herunder også antall boliger innen de ulike feltene

### **Utbyggerens forpliktelser.**

#### ***Trafiksikkerhet***

7. Den allerede opparbeidede veien til gnr. 16, bnr. 86, 100, 101 og 102 må til enhver tid være åpne for vanlig trafikk til eiendommene langs disse vegene.
8. Trafiksikkerheten skal ivaretas for gående og syklende, særlig for barna tilhørende nevnte gnr./bnr.

#### ***Areal for uteopphold og leik***

9. Felles friareal innenfor dette konkrete utbyggingsområde bør forbli naturlig av terreng og vegetasjon.
10. Utbyggingsrekkefølgen av nevnte areal følger av Kap. V i denne avtale.

#### ***Hovedanlegg - veier.***

11. Utbygger utarbeider tekniske planer for regulert vei fra eksisterende bolig ved Fredrikkefryd, frem til og med regulert gangvei fra Julsborg. Vegen opparbeides med 4 meter kjørebane med asfaltdette + skulder. Totalt vegbredde inklusive snøopplegg skal være 6 meter. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen. Hvis anlegget forutsetter erverv av grunn, er utbygger ansvarlig for erverv og bekoster dette.
12. Veien skal være ferdigstilt med asfaltdekke før kommunen overtar til drift

#### ***Hovedanlegg - Vann - avløp.***

13. Utbyggeren utarbeider tekniske plane for vann og avløpsanlegg. Planen skal godkjennes av kommunen.
14. Utbygger bekoster og opparbeider de kommunaltekniske anlegg iht godkjente planer. Anlegget ferdigstilles før innflytting skjer

### **E. Strøm, telefoni og bredbånd**

15. Utbyggeren forplikter seg til å innhente og videre sørge for strøm, telefoni og bredbånd.

### **Framtidig ansvar for anlegg og arealer**

#### ***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 - veier***

17. Det opparbeidede veganlegg inkl. regulerte arealer overtas av Kommunen uten vederlag for all framtidig drift og vedlikehold fra det tidspunkt kommunen selv bestemmer at man kan ta over.

**Hovedanlegg – vann og avløp**

18. Alle ledninger som iht. godkjente planer er planlagt og dimensjonert som offentlig ledningsnett, overdras vederlagsfritt til Kommunen for all framtidig drift og vedlikehold. Ledninger som ligger på privat grunn, skal ha rett til å ligge. Kommunen har rett til å foreta nødvendig vedlikehold.

**Fellesanlegg**

19. Beboerne, i områdets 3 angitte boliger, vil få bruksrett og ansvar for vedlikehold av felles grøntområde.

**Utbyggingsrekkefølge****Esterne anlegg**

20. Vegutvidelse og opparbeiding av gangvei til Julsborg, inkl. ledningsanlegg, skal være ferdigstilt før byggearbeidet på den enkelte tomt tar til.

**Boligutbygging – antall enheter**

21. Denne avtalen gjelder for de 3 eneboligene som blir liggende i fra gnr. 16, bnr. 86, mot Julsborg.

22. Utbyggingspotensialet i den enkelte tomt er beskrevet i Reguleringsbestemmelsene fra 6. mars 1995.

**Kommunens forpliktelser**

23. Kommunen kan overta tilførselsveien på eget initiativ

24. Kommunen overtar anlegg vann og kloakk, for framtidig drift og vedlikehold straks disse er ferdigstilt og godkjent.

Levanger, 6. mars 2007

Levanger Kommune

Ole R. Jørstad

-----  
Odd Thraning  
Ordfører

-----  
Ole R. Jørstad  
Bonde & Utbygger

**Vurdering:**

Innholdet i den foreliggende utbyggingsavtalen vedrørende Fagerstrandvegen 7 vurderes til å være i samsvar med forutsetninger i plan- og bygningslovens § 64b.

Det foreliggende forslaget til utbyggingsavtale er et resultat av forhandlinger mellom Levanger kommune og utbygger, og anses som et egna verktøy for å sikre en god utbygging av området.

Det tilrås at utbyggingsavtalen vedtas.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

**REGULERINGSENDRING STAUPSMARKA**

<b>Saksbehandler:</b> Kirstine Karlsaune	<b>Arkivref:</b> 2007/2613 - /L12
<b>E-post:</b> <a href="mailto:kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no">kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	42/07

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til endring av reguleringsplan for Staupsmarka; plankart datert 22.07.06, legges ut til offentlig ettersyn jfr. § 27-1 nr. 2 i plan- og bygningsloven.

**Vedlegg:**

- 1 Bygg og eiendom 19.03.07
- 2 Forslag til reguleringsendring Staupsmarka - plankart datert 22.07.06

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- 3 Gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser for Staupsmarka, vedtatt 14.11.96.

**Saksopplysninger:**

Levanger kommune ved Bygg og eiendom har med brev av 19.03.07 søkt om en endring av reguleringsplan for Staupsmarka, vedtatt 14.11.96.

Et område på ca. 20 dekar foreslås omregulert fra arboret til landbruk.

Følgende er opplyst i søknaden:

*”Endringen inneholder en reduksjon av areal som i gjeldende plan er regulert til spesialområde arboret. Arealet er redusert i henhold til inngått avtale med grunneier Nils E. Støp.*

*Kommunens leie av areal vil da reduseres fra 27889 m<sup>2</sup> til 8216 m<sup>2</sup>.*

*Endringsforslaget omfatter bare plankartet, bestemmelsene beholdes uforandret.”*



Arealet som foreslås omregulert fra arboret til landbruk er markert på ortofotoet ovenfor.

Ifølge Bygg og eiendom var deler av arealet (det som ikke var dyrket) delvis tatt i bruk som arboret, men de beplantninger som var foretatt er flyttet ut. Gjerder er revet og arealet er tilbakeført. Dyrket areal var ikke brukt som arboret.

## Planens reguleringsbestemmelser for landbruksområder

### §2. LANDBRUKSOMRÅDER

- 2.1 Område L1 skal brukes til jordbruk. Det er bare tillatt å sette opp bygninger som har tilknytning til landbruk.

### Medvirkning

Oppstart av planendring ble kunngjort i månedsskiftet januar/februar 2007. Bygg og eiendom har ikke mottatt uttalelser.

Kommunens landbruksavdeling og kommunalteknikk/vegavdeling har ikke merknader til planendringen.

Barnerepresentanten 30.03.07:

*"I utgangspunktet er det selvsagt beklagelig at det leide arealet reduseres. Etter hva jeg er kjent med er imidlertid mesteparten av det leide arealet pr. i dag lite brukt av allmennheten."*

### Vurdering:

FA1: Før planen vedtas bør det gå tydeligere fram av plankartet at FA1 er en felles avkjørsel.

Byggegrense i område B1: I gjeldende reguleringsplan er byggegrensen i felt B1 målsatt til 8 meter fra regulert senterlinje i vegen FA1. Plankartet bør kvalitetssikres/justeres med hensyn til dette før planvedtak.

Jfr. gjeldende reguleringsplan bør det vurderes å justere plangrense og område L1 i nordvest, slik at eksisterende privat veg, som antas benyttet av flere, holdes utenfor planområdet (ikke reguleres til landbruk). Dette avklares før planen vedtas.

Fylkesmannens ”sjekklister ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” er gjennomgått. Før planen vedtas bør fareområde høyspent justeres i samsvar med nyere data for ledningstraseer.

Vi har ikke innvendinger til at foreslått del av regulert spesialområde arboret ”tilbakeføres” til landbruksområde for jord- og skogbruk, og tilrår at planendringen legges ut til offentlig ettersyn.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

**1719/371/1 - STATSKOG SF - FLYTTING AV NAUST - STORE GRØNNINGEN**

<b>Saksbehandler:</b> Torbjørn Sirum	<b>Arkivref:</b> 2006/4954 - /1719/371/1
<b>E-post:</b> <a href="mailto:tsi@innherred-samkommune.no">tsi@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048555	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	43/07

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra kommuneplanen for Levanger med tilhørende bestemmelser for planlagt flytting av naust som omsøkt på eiendommen Grønning statsalmenning.

Med hjemmel i klausuleringsbestemmelsene for nedbørsfeltet Hoklingen/ Movatnet gis dispensasjon for planlagt flytting av naust.

Dispensasjonene gis under forutsetning av at det må innsendes egen byggesøknad med de nødvendige skjemaer, tegninger og situasjonsplan for godkjenning av plan- og byggesakssjefen og at eksisterende nausttomt blir ryddet og istandsatt når det nye naustet er ferdigbygd.

**Merknader/ orientering:**

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. Tillatelsen er bare gyldig sammen med kvittering for betalt gebyr. Regning vil bli oversendt Dem.

**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Søknad fra Statskog om flytting av naust, datert 06.06.06.
2. Brev datert 21.07.06 fra Innherred Samkommune, landbruk og naturforvaltning.
3. Brev datert 25.07.06 fra Fylkesmannen i Nord- Trøndelag v/ miljøvern avdelingen.
4. Brev datert 26.07.06 fra Nord- Trøndelag Fylkeskommune.
5. E - post sendt 05.01.07 fra Levanger kommune v/ avd. for samfunnsmedisin v/ kommunelegen.

**Saksopplysninger:**

Plan- og byggesakssjefen har mottatt søknad fra Statskog Sør- Norge på vegne av Asbjørn Reinås om å få utvist ny nausttomt ved sin hytte på nordsiden av vatnet. Asbjørn Reinås oppgir helsemessige årsaker som grunn for at han ønsker ny nausttomt. Statskog som grunneier stiller seg positiv til henvendelsen.

**Asbjørn Reinås opplyser i eget brev bl.a. følgende som grunner for flytting av naustet:**

*”Eksisterende naust ble bygd i 1996 ved Furuholmen, ca. 1 km fra hytta. Båten er blitt brukt bare en 4 – 5 ganger, for det er alt for langt unna hytta. Jeg er 100 % uføretrygdet og er veldig mye på hytta, og det hadde vært ”radigt” og fått brukt båten.”*

Området hvor nytt naust er planlagt, er i henhold til kommuneplanen for Levanger avsatt til LNF- formål, sone E, nedslagsfelt for drikkevannskilder. I sone E er ny fritidsbebyggelse ikke tillatt.

Grønningen ligger ifølge klausuleringsbestemmelsene (vedtatt av Levanger kommunestyre 01.11.1990) for nedbørsfeltet til Hoklingen/ Movatnet i sone 3 (Hele nedbørsfeltet).

I klausuleringsbestemmelsene for sone 3 står bl.a. følgende:

*”§ 2. Ny ikke stedbunden bebyggelse/ virksomhet skal plasseres minst 100 m fra vannmagasin eller tilløp til disse. Slik bebyggelse/ virksomhet vil bare bli tillatt oppført i henhold til godkjente reguleringsplaner inklusive reguleringsbestemmelser utarbeidet etter de samme retningslinjer som anvendes i kommunen.”*

Videre står følgende:

*”Dispensasjonsadgang:*

*Når særlige grunner taler for det og det forøvrig finnes ubetenkelig, kan kommunen etter søknad dispensere fra de enkelte bestemmelser. Hovedutvalget for helsevern og sosialomsorg og hovedutvalget for natur og miljø skal på forhånd ha gitt sin anbefaling.”*

Hovedutvalget for helsevern og sosial omsorg ble nedlagt for mange år siden og er i stedet erstattet av kommunelegen/ driftskomiteen.

Det er innhentet uttalelser fra Fylkesmannen i Nord- Trøndelag v/ miljøvernavdelingen, Nord- Trøndelag fylkeskommune v/ avd. for samfunnsutvikling og miljø og Innherred Samkommune v/ landbruk og naturforvaltning vedr. dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser.

Videre er det innhentet uttalelse fra kommunelegen vedr. klausuleringsbestemmelsene.

**Innherred Samkommune v/ landbruk og naturforvaltning har i brev datert 21.07.06 skrevet følgende:**

*”Landbrukssjefen kan ikke se at flyttinga har noen negative konsekvenser i forhold til de landbruksmessige forhold, og har derfor ingen merknader til søknaden imøtekommes. Det forutsettes at det nye naustet oppføres i samsvar med de regler som gjelder i området for slike bygg.*

**Fylkesmannen i Nord- Trøndelag v/ miljøvernavdelingen har i sitt brev datert 25.07.06 bl.a. følgende merknader:**

*”Miljøvernavdelingen har som grunnholdning at man så langt det lar seg gjøre bør forholde seg til eksisterende planbestemmelser. Dispensasjoner medfører lite forutsigbarhet og fare for uheldige presedensdannelser.*

*Det er i foreliggende sakspapirer ikke presisert hvorvidt det eksisterende naustet ved Furuholmen faktisk er tenkt flyttet, eller om tiltakshaver tenker å sette opp et nytt naust ved hytta uavhengig av det eksisterende naustet. Miljøvernavdelingen er i den forbindelse opptatt av at kommunen ikke fatter et vedtak som åpner for flere naust pr. hytte.*

*Dersom kommunen finner grunn til å innvilge dispensasjon i denne saken bør det stilles klare betingelser om at eksisterende naust enten flyttes eller rives eller evt. avhendes før det gis tillatelse til oppføring av nytt naust.*

*For øvrig mener Miljøvernavdelingen at en kilometer er innenfor hva som må kunne karakteriseres som en rimelig avstand mellom hytte og naust. Fra vedlagte kartskisse ser man at det også er mulig å kjøre store deler av strekningen.*

*Miljøvernavdelingen anser det som sannsynlig at saken kan få presedensvirkninger for andre med naust et stykke unna hytta og vil derfor frarå at kommunen innvilger dispensasjon i denne saken.”*

#### **Nord- Trøndelag Fylkeskommune har i brev datert 26.07.06 følgende merknader:**

*”Det er ikke kjent fredete kulturminner fra tiden før 1537 i planområdet. Det er heller ikke påvist konflikt med kulturminner fra nyere tid. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.*

*Det kan likevel fortsatt ligge upåviste fredete kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Arbeidet må da stoppes og vi som rette myndighet for forvaltning av kulturminner må varsles omgående. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.”*

#### **Levanger kommune avd. for samfunnsmedisin v/ kommunelegen har i E- post sendt 05.01.07 uttalt følgende:**

*”Avd. for samfunnsmedisin v/ kommunelegen har vurdert søknad om flytting av naust ved Store Grønningen, og har ingen betenkeligheter i forhold til å gi tillatelse.”*

#### **Vurdering:**

Grønningen ligger i et område som i følge kommuneplanen for Levanger er avsatt til LNF- område, sone E. I tillegg omfattes eiendommen av klausuleringsbestemmelsene for nedbørsfeltet Hoklingen, Movatnet, sone 3. Søknaden om flytting av naust må derfor behandles som dispensasjon fra både kommuneplanens bestemmelser og klausuleringsbestemmelsene.

Det følger av plan- og bygningslovens § 7 at kommunen kan gi dispensasjon fra kommuneplanen dersom ”særlige grunner” tilsier dette. Søker har altså ikke noe rettskrav på å få dispensasjon selv om ”særlige grunner” foreligger. Det følger av ordlyd og forarbeider at slik tillatelse bare skal gis i unntakstilfeller. Problemstillingen blir

hvorvidt det foreligger ”særlige grunner” i denne saken som kan gi grunnlag for å dispensere fra kommuneplanens bestemmelser.

Uttrykket ”særlige grunner” må forstås på bakgrunn av de offentlige hensyn planlovgiving skal i vareta, jfr. OT. prp. nr. 56 (1984-85). Dette vil i første rekke være arealdisponering og ressursdisponeringshensyn, for eksempel når vurderingen av arealbruken er endret etter at planen ble utarbeidet eller at tidsfaktoren tilsier at man bør ikke avvente en planendring. Ut fra nyere rettspraksis legges til grunn at vurderingen av om det foreligger ”særlige grunner” hører inn under kommunens frie skjønn, jfr. dom av Agder Lagmannsrett av 10.05.2004.

Plan- og byggesakssjefen har vurdert Asbjørn Reinås begrunnelse for å flytte eksisterende naust til å være særlige grunner. I henhold til § 7 i plan- og bygningsloven har søknaden vært sendt til uttalelse til berørte myndigheter når det gjelder dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Innherred Samkommune v/ landbruk og naturforvaltning og Nord- Trøndelag Fylkeskommune har ingen merknader til omsøkte flytting. Fylkesmannen i Nord- Trøndelag frarår at kommunen innvilger dispensasjon da saken kan få presedensvirkninger for liknende saker, og dersom kommunen finner grunn til å innvilge dispensasjon setter klare betingelser om at eksisterende naust enten flyttes, rives eller evt. avhendes før det gis tillatelse til oppføring av nytt naust.

Når det gjelder klausuleringsbestemmelsene kan ny bebyggelse tillates bare oppført etter godkjenning av kommunelegen/ driftskomiteen og av bygningsrådet (PUK).

Kommunelegen har i sin uttalelse skrevet at de har ingen betenkeligheter i forhold til å gi tillatelse til flytting av eksisterende naust.

Plan- og byggesakssjefen har vurdert alle momenter i saken grundig og kommet fram til å anbefale at dispensasjon bør gis. Det er en overvekt av fordeler som taler for at flytting av eksisterende naust bør godkjennes. Men at det stilles krav om at det må innsendes egen byggesøknad med de nødvendige skjemaer, tegninger og situasjonsplan for godkjenning av plan- og byggesakssjefen og at eksisterende nausttomt blir ryddet og istandsatt når det nye naustet er ferdigbygd.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

**1719/275/350 - FROL OPPVEKSTSENTER - REGULERINGSPLAN FOR  
UTVIDELSE AV PARKERINGSAREAL**

<b>Saksbehandler:</b> Kirstine Karlsaune	<b>Arkivref:</b> 2006/9652 - /
<b>E-post:</b> <a href="mailto:kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no">kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	44/07

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Forslag til reguleringsplan for parkering og trafikk ved Frol Oppvekstsenter, datert 10.03.07, legges ut til offentlig ettersyn jfr. § 27-1 nr. 2 i plan- og bygningsloven.

**Vedlegg:**

- 1 Plankart datert 10.03.07
- 2 Bestemmelser datert 10.03.07

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

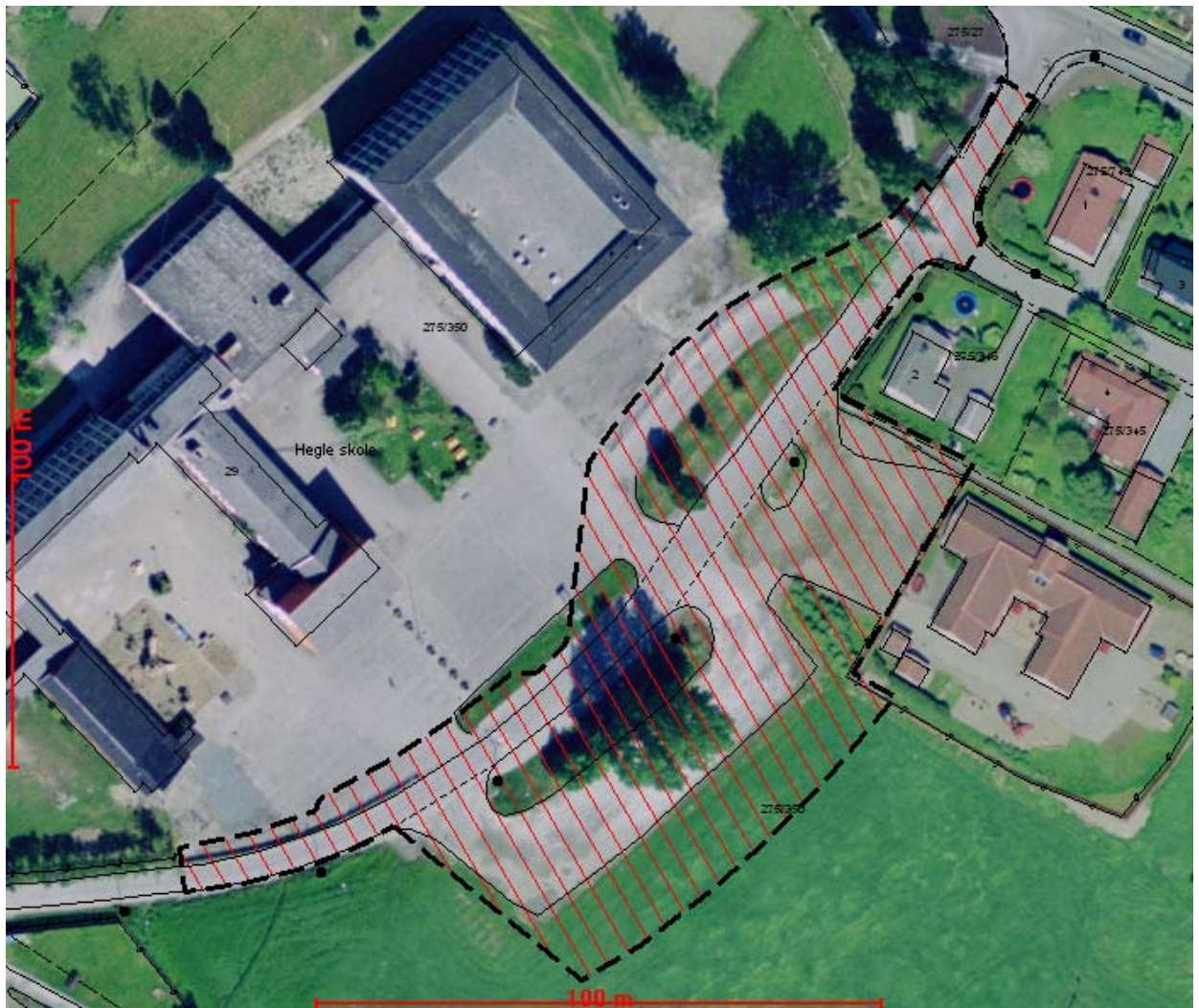
- 3 Situasjonsplan (grunnlag for utarbeidelse av plankart)

**Saksopplysninger:**

Levanger kommune ved Bygg og eiendom, har med brev av 19.03.07 oversendt forslag til reguleringsplan m/bestemmelser for parkering og trafikk ved Frol oppvekstsenter.

Bygg og eiendom har opplyst følgende i brev av 19.03.07:

*"I forbindelse med de pågående byggearbeidene ved Frol oppvekstsenter er det nødvendig å utvide dagens parkeringsareal samt etablere plasser for avslipp og henting av elever som kjøres til skolen med privatbil. I tillegg er det tegnet inn to opphøyde fotgjengeroverganger og et eget område for avfallscontainere."*



Kartutsnitt som viser dagens arealbruk i planområdet. (Fotoet er fra 2004). Eksisterende parkeringsplass forelås utvidet ca. 10 meter utover tiliggende jorde, som eies av kommunen.

### Planstatus

Området omfattes ikke av noen reguleringsplan.

Vestlig del av parkeringsplass m/utvidelse ligger innenfor felt O2 i kommunedelplan sentrum, hvor felt O2 er avsatt som framtidig byggeområde for offentlig formål.

Øst og vest for planområdet er det regulert fortau/gangforbindelse langs Skolevegen. Dette gjelder reguleringsplan for Nordli, vedtatt 04.02.1999 og reguleringsplan for Fylkesveg 128, fortau ved Hegle skole, vedtatt 24.06.03.

### Medvirkning

Oppstart av planendring ble kunngjort i månedsskiftet januar/februar 2007. Bygg og eiendom har ikke mottatt uttalelser.

Kommunens landbruksavdeling og kommunalteknikk/vegavdeling har ikke merknader til planforslaget.

Barnerepresentanten 30.03.07:

*"Ved oppstart barnehage og skoleslutt/barnehagestenging er det til tett trafikk i området. Barnerepresentanten mener at en bør tilstrebe å finne en helhetlig løsning som ivaretar trafikksikkerheten for alle brukerne (barn/elever, ansatte og foresatte/andre trafikkantene) av kjørevei, gang og sykkelvei og parkering."*

**Vurdering:****Trafikkområder og parkering**

Planen legger til rette for 91 + 22 parkeringsplasser, hvorav 2 parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede. Oppdeling i parkeringsfelt er kun retningsgivende. Endelig antall parkeringsplasser for funksjonshemmede må vurderes i fht. behov og forskrift/veiledning til plan- og bygningsloven. Det planlegges 18 ”avslippsplasser” langs Skolevegen. Sykkelparkering forutsettes ivaretatt nærmere skolebygningene, jfr. illustrasjonsplan (ikke vedlagt).

Skolevegen er vist med noe varierende bredde, antakelig i hht. eksisterende situasjon. Eventuelt behov for å fastsette vegbredde og evt. grøfter/snøopplag i reguleringsplanen bør vurderes nærmere før sluttbehandling av planen. Planen bør målsettes.

Vegbelysning og belysning av parkeringsplass og krysningspunkter/opphøyde gangfelt bør gå fram av en detaljert plan for området, som også viser beplantning, belegg m.m.

*Gangforbindelser*

Det er tidligere regulert fortau langs Skolevegen, øst og vest for skoleområdet. Planforslaget viser et sammenhengende nett av gangforbindelser, og det legges til rette for at det kan sikres en gangforbindelse også langs skoleområdet. Det er foreslått to opphøyde fotgjengerkryssinger av Skolevegen. Gangforbindelser til skoleområdet synes godt ivaretatt. Overgangssoner mellom gangforbindelse og parkering bør være mest mulig oversiktlig (litt avstand til parkerte biler).

Gangforbindelsen til/fra barnehagen bør vurderes nærmere, med hensyn til trafiksikkerhet, korteste vei og forhold nevnt under renovasjon nedenfor. Et alternativ kan være å anlegge et grønndrag med en gangvegforbindelse mellom de to parkeringsplassene og anlegge egen avkjørsel til den minste parkeringsplassen (22 P) noe lengre østover.

Gangsystemet knytter seg til eksisterende sti/turveg ved barnehagen.

*Renovasjon m.m.*

Oppsamlingsplass for avfall, for skolen, er plassert slik at henting kan skje på en trafiksikker måte via kollektivanlegg K. Trafikkanlegget kan også benyttes av busser.

For barnehagen bør plassering av avfallsbeholdere, tømning av disse, adkomst for varelevering, brøyting og beredskapskjøretøy vurderes nærmere. Rygging bør unngås.

**Universell utforming**

§ 2.3 siste setning om universell utforming: Bestemmelsene redigeres slik at universell utforming gjelder for hele planområdet, ikke bare annen veggrunn.

**Grøntanlegg**

Ifølge forslag til bestemmelser kan annen veggrunn benyttes til beplantning m.m. Ifølge Bygg og eiendom vil noen store trær bli tatt ned for å gi rom for avslippsplassene.

Eksisterende sti, i nordenden av parkeringsplassen ved barnehagen, er vist som friområde turveg. Det er ikke foreslått bestemmelser for denne.

### **Landbruksmessige konsekvenser**

Forholdet anses avklart på kommunedelplannivå. Landbruk har heller ikke merknader.

### **Samfunnssikkerhet og beredskapsmessige hensyn**

Fylkesmannens ”sjekklister ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” er gjennomgått.

### **Konklusjon**

Vi tilrår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, slik at også andre kan medvirke til å finne en god planløsning.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

**1719/242/20 - HANS PETTER STORVIK - ANNEKS/HYTTE - LOFJORDEN**

<b>Saksbehandler:</b> Gunnar Vatn	<b>Arkivref:</b> 2005/11021 - /1719/242/20
<b>E-post:</b> <a href="mailto:gunnar.vatn@innherred-samkommune.no">gunnar.vatn@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	45/07

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for Levanger og Plan- og bygningslovens § 17.2 til oppføring av annekshytte på 60 m<sup>2</sup> innenfor 100-metersbeltet fra sjø og i LNF-sone A avslås, jfr PBL § 7 (Dispensasjon), PBL § 17-2 (Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen) og PBL § 20-6 (Virkninger av kommuneplanen).

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.

**Vedlegg:**

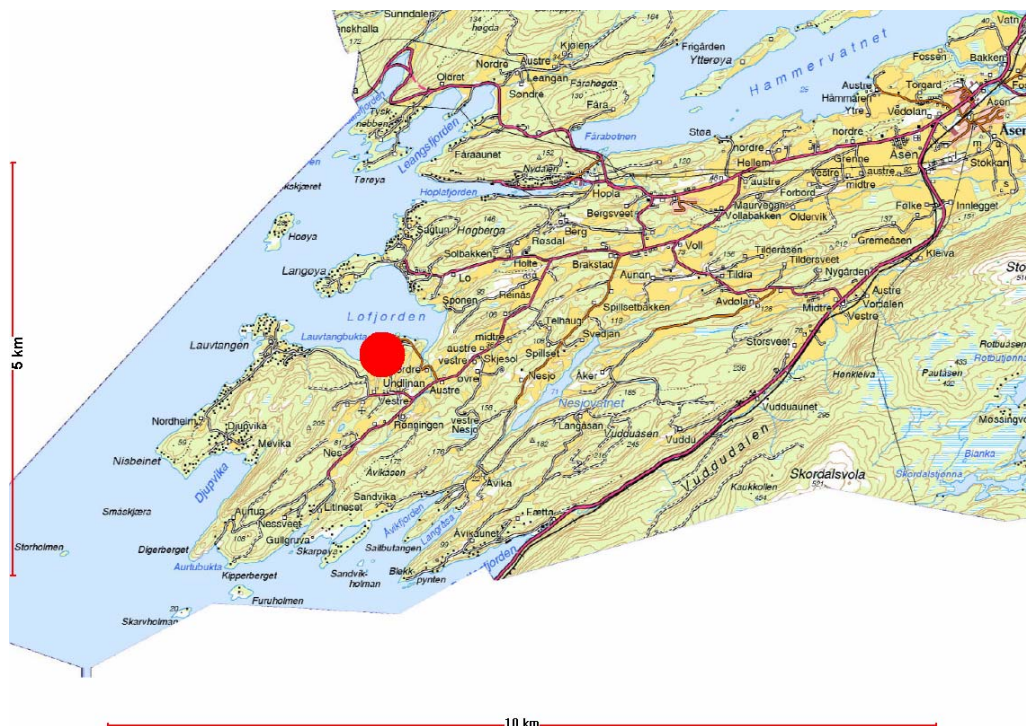
Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Brev fra Plan- og bygningssjefen datert 31.05.2006
2. Søknad om tillatelse til tiltak datert 05.12.2006
3. Høringsbrev til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 12.02.2006
4. Brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 26.02.2006
5. Orienteringsbrev til tiltakshaver datert 29.03.2006

**Saksopplysninger:**

Hans Petter Storvik fra Ranheim har i søknad mottatt 09.01.2007 søkt om tillatelse til tiltak på eiendommen Bjørkhaugen med gnr/bnr 242/20 ved Lofjorden i Levanger kommune.



Eiendommen ligger innenfor LNF-sone A i kommuneplanen i Levanger hvor all utbygging som ikke har direkte tilknytning til landbruk ikke er tillatt. Eiendommen ligger også innenfor 100-metersbeltet fra sjø hvor det ikke tillates nybygging jfr Plan- og bygningslovens § 17.2. Søknaden må derfor behandles som en dispensasjonssøknad fra både kommuneplanen i Levanger og Plan- og bygningslovens § 17.2. Vedlagt søknaden er egen søknad om dispensasjon til å komme nærmere sjøen enn 100 meter.

Plan- og byggesakssjefen godkjente den 15.02.2006 i sak 78/06 et anneks/snekkerbod på 24 m<sup>2</sup>. Plan- og byggesakssjefen vurderte tiltaket da slik at det ikke ville hindre allmennhetens atkomst til strandsonen, da tiltaket lå et stykke fra flomålet (80 meter), og at det lå andre hytter/eiendommer i mellom sjøen og den eiendommen som tiltaket ville komme på. Det ble derfor gitt dispensasjon for annekset.

Plan- og byggesakssjefen mottok 10.05.2006 søknad om endring av tegninger. Søknaden ble returnert 31.05.2006, med orientering om bygning med omsøkte areal krevde fullstendig byggesøknad med ansvarsretter, og at det måtte søkes på nytt om dispensasjon fra kommuneplanen for Levanger og fra PBL §17.2 (100-metersbeltet fra sjø)

I byggesøknaden mottatt 09.01.2007, søkes det om anneks/fritidsbebyggelse med bruksareal på ca 60 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> i 1. etasje og ca 20 m<sup>2</sup> på loft, og en takvinkel på ca 40 grader). I følge søknaden og gjenparten av nabovarslet søkes det om bygging av hytte/fritidsbolig. I dispensasjonssøknaden oppgis tiltaket å være et anneks. På eiendommen står allerede ei hytte som i ifølge søknaden har et bruksareal på ca 60 m<sup>2</sup>.

I kommuneplanen for Levanger kommune gjelder følgende for hyttetomter i områder hvor fritidsbebyggelse kan tillates:

*”Hver hyttetomt eller feste kan bare bebygges med en hytteenhet. Største tillatte bruksareal pr.tomt eller tomtfeste er 80 kvadratmeter. I dette arealet inngår også uthus/anneks. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 kvadratmeter. I tillegg til dette kan det oppføres veranda med bebyggt areal inntil 30 kvadratmeter.”*

Eiendommen ligger ikke innenfor et området hvor fritidsbebyggelse tillates, men da hytta er bebygd før gjeldende kommuneplanen ble vedtatt, kan det være aktuelt å se til bestemmelser i kommuneplanen evt også til nyere reguleringsplaner i nærheten.

Den nærmeste reguleringsplanen er Undlien nordre med plan-id L2004008 vedtatt i Levanger kommunestyre 13.10.2004. I bestemmelsene står følgende:

*”Hyttetomtene kan bebygges med fritidsanlegg med BRA maks. 80 kvm. I tillegg kan bygges anneks med BRA maks. 20 kvm, frittliggende eller sammen med hovedhytta. Uthus kan ha BRA maks. 8 kvm.”*

De nyeste reguleringsplanene i Åsenfjorden er Løvtangen med plan-id 2004016 vedtatt i Levanger kommunestyre 08.03.2006 og Faara II med plan-id 2006009 hvor endringer i reguleringsplanen ble vedtatt 18.10.2006. Begge planer sier at hver enkelt tomt kan bebygges med en hytte på maks 80 m<sup>2</sup> samt anneks på maks 20 m<sup>2</sup>.

Med bakgrunn i ovennevnte ble søknaden 10.02.2007 sendt til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag til uttalelse. Saken regnes som avklart i forhold til Kulturminneloven og Jordloven gjennom behandlingen sak 78/06.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling sier i sin uttalelse datert 26.02.2006:

*”Strandsonen er både fra land- og sjøsiden et viktig rekreasjonsområde for allmennheten. Båtliv, badeliv, turgåing og aske er viktige aktiviteter. Disse områdene er samtidig oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag, og har dessuten særegne landskapsmessige verdier. Det knytter seg ofte kulturminneinteresser til strandområdene.*

*Strandsonen og/eller 100-metersbelte langs sjø er definert som et område av nasjonal interesse, og nedbygging og privatisering av denne sonen skal unngås jf plan- og bygningsloven (pbl) § 17-2. Planpraksis i strandsonen er blitt betydelig innskjerpet de senere årene, senest i nåværende Regjerings tiltredelseserklæring, Soria-Moria-erklæring, fra oktober 2005.*

*Åsenfjorden med tilhørende sidefjorder er under sterkt press i forhold til etablering av ny fritidsbebyggelse, og omsøkte tiltak ligger i LNF- område sone A, hvor det i følge arealplanen, ikke er ønskelig med etablering av ny fritidsbebyggelse. I Åsenfjorden er det generelt lite strandnært areal igjen som har friluftslivskvaliteter og er tilgjengelig for allmennheten. Dette tilsier en særdeles streng forvaltning av den gjenværende strandsonen i dette området.*

*Fylkesplanmeldingen (Arealmeldingen, 2001) for Nord-Trøndelag legger opp til en differensiert holdning til hyttebygging i 100-metersbelte, og spesielt i Trondheimsfjorden, Åsenfjorden, skal søknader vurderes strengere.*

*Dispensasjonssøknaden omfatter oppføring av en ny boenhet på 60 m2. Eksisterende hytte har en størrelse på ca. 60 m2. Miljøvernnavdelingen mener at en bygningsenhet på 60 m2 ikke lenger kan klassifiseres som anneks, jf MDs rundskriv T-5/87, men må betraktes som en ny boenhet. Anneks er en bygning som hører til en annen og større bygning/enhet, og har en lokalisering i nærhet til hovedenheten som ikke medfører privatisering av et vesentlig større område enn om hovedenheten sto alene.*

*En ny boenhet/hytte vil forsterke privatiseringen av strandsonen og være et tiltak som både er i strid med gjeldene planbestemmelser til arealplanen jf pbl § 20-6 og byggeforbundet i 100-metersbeltet langs sjø jf pbl. 17.-2.*

*Dette er en sak av prinsipiell betydning. Vi mener del er særdeles stor presedensfaren i denne saken. Dersom kommunen tillater en ny boenhet av denne størrelsen som anneks, vil det være vanskelig å avslå andre tilsvarende søknader. Dette vil på sikt kunne medføre til en betydelig nedbygging og privatisering av strandsonen.*

*Ut fra ovennevnte går Miljøvernnavdelingen i mot at det gis dispensasjon til oppføring av hytte som omsøkt. Dersom det gis dispensasjon for oppføring av et ordinært anneks, anbefaler vi kommunen å holde seg innen for rammen av størrelsesbegrensinger i tilgrensede område, og om nødvendig sette krav om en tett samlokalisering mellom anneks og hytte, alternativt at eksisterende hytte utbygges i stede for oppføring av anneks.*

*Vi ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken.”*

**Vurdering:**

Innenfor LNF-sone A er all utbygging som ikke har direkte tilknytning til landbruk ikke er tillatt, det vil si at det ikke er tillatt med ny fritidsbebyggelse. Denne saken gjelder for en fritidseiendom som var etablert og bebygd lenge før gjeldende kommuneplan ble vedtatt. Kommuneplanen har ingen arealbestemmelser for eksisterende hytter og anneks/uthus i LNF-sone A. Miljøvernavdelingen til Fylkesmannen mener da at det er viktig at man holder seg til de arealbegrensninger som blir brukt nærliggende reguleringsplaner og i kommuneplanens bestemmelser for områder der hyttebygging er tillatt.

Miljøvernavdelingen viser videre til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/87, når de mener at en bygningsenhet på 60 m<sup>2</sup> ikke lenger kan klassifiseres som anneks. I rundskrivet står det at: *”Eit anneks i våre begrep er ikkje ei sjølvstendig hytteining, men meir som et suplement til eksisterende bygg når det gjeld soveplass, hobbyrom o.l.”* Videre følger at: *”Derimot er det vanskelig å presisere nærmere hva som antas falle innenfor begrepet anneks, d.v.s. et supplement til eksisterende fritidsbebyggelse. Størrelsen på bygningen kan ha betydning ved vurderingen, men det kan også være bruken som avgjør om en bygning er et anneks (ofte kalt en sidebygning), eller om det er en hovedbygning.”* Det avsluttes med at et anneks er en bygning som hører til en annen og større bygning, samt at vurderingen i det enkelte tilfelle må bli opp til bygningsrådets skjønn.

Det fremgår ikke helt entydig av søknaden hva bygningen skal benyttes til. I følge søknaden og gjenparten av nabovarslet søkes det om hytte/fritidsbolig. I dispensasjonssøknaden oppgis tiltaket å være et anneks. Uansett vil en bygning på ca 60 m<sup>2</sup> som hører til ei hytte av samme størrelse fort bli benyttet som en hytte nummer 2. Plan- og byggesakssjefen er derfor enig i de vurderinger som Fylkesmannen skriver i sitt brev, om hva som regnes som anneks og hva som regnes som hytte.

Kommuneplanen sier for områder hvor fritidsbebyggelse kan tillates, at hver hyttetomt eller feste bare kan bebygges med en hytteenhet.

Plan- og byggesakssjefen står for dispensasjonen som bli gitt i sak 78/06 til bygging av anneks innenfor 100-metersbeltet til sjø, med bakgrunn i vurderingen om at tiltaket ikke ville hindre allmennhetens atkomst til strandsonen, da eiendommen ligger et stykke fra flomålet (80 meter), og at det ligger andre hytter/eiendommer i mellom sjøen og den eiendommen som tiltaket ville komme på.

Plan- og byggesakssjefen ser likevel i ettertid at godkjenning av et anneks på 24 m<sup>2</sup> kan virke uheldig, da det er en arealbegrensning på 20 m<sup>2</sup> for anneks i nærliggende reguleringsplaner og i kommuneplanen der er åpnet for hyttebebyggelse. Det burde vært stilt som vilkår til dispensasjonen, at størrelsen på annekset skulle vært begrenset til 20 m<sup>2</sup>. Plan- og byggesakssjefen vurderte de innsendte tegningene slik at det var hensiktsmessig med et areal på 24 m<sup>2</sup>. Et anneks på 24 m<sup>2</sup> vil dessuten fortsatt fremstå som et anneks og ikke som en ny hytteenhet.

En bygning på 60 m<sup>2</sup> vil derimot fremstå som en ny hytteenhet, og Plan- og byggesakssjefen er enig med Fylkesmannen i Deres vurderinger om at en ny boenhet/hytte vil forsterke privatiseringen av strandsonen.

Av estetiske grunner er det ikke heller ikke ønskelig med flere store bygg på hver hyttetomt. Et bygg på 40 m<sup>2</sup> i grunnflate og med takvinkel på ca 40 grader, vil bli veldig dominerende i forhold til eksisterende hytte, og forsterke inntrykket av at dette er snakk om ei ny hytte.

I henhold til plan- og bygningslovens § 7 må det foreligge ”særlige grunner” for at det skal kunne gis dispensasjon.

Loven definerer ikke selv hva som ligger i uttrykket ”særlige grunner”, men det betyr ikke at kommunene står helt fritt i å dispensere etter eget skjønn. Plan- og bygningslovens forarbeider, særlig Ot. prop. nr. 56 (1984-1985) s. 101 utdyper hovedprinsippene. Lovens krav er at hver søknad skal behandles på en slik måte at det fremgår at det har vært foretatt en reell og konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I hver eneste dispensasjonssak må den plan/ bestemmelse som fravikes vurderes, herunder de formål som planen skal ivareta, og veies konkret opp mot de argumenter som søker har anført i sin dispensasjonssøknad. Bare i de tilfeller der det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, er lovens krav til ”særlige grunner” oppfylt.

Ut fra nyere rettspraksis legges til grunn av vurderingen av om det foreligger særlige grunner hører inn under kommunens frie skjønn, jfr. dom av Agder Lagmannsrett av 10.05.2004. Retten la til grunn at det ikke var omtvistet at det er undergitt bygningsmyndighetenes frie skjønn om dispensasjon skal gis og at ingen dermed har rettskrav på dispensasjon.

Vanlige regler for myndighetsmissbruk, herunder kravet om likebehandling gjelder. Kommunen kan ikke forskjellsbehandle saker hvor de relevante forhold er like og det ikke har skjedd endringer i rettstilstanden eller en generell endring av praksis. En dispensasjon kan gi grunnlag for presedens, og man bør også på bakgrunn av dette være restriktiv med å dispensere.

I søknaden om dispensasjon angis det ingen særlige grunner for at det skal gis dispensasjon. Plan- og byggesakssjefen er bekymret for presedensfaren dersom det gis dispensasjon i denne saken.

Vi vil tilføye at i forbindelse med den nylig oppstartede rulleringen av kommuneplanen, bør det tas med arealbestemmelser for eksisterende hyttebebyggelse i områder hvor ny hyttebebyggelse ikke vil tillates.

Fylkesmannens miljøvernavdeling er i mot at det oppføres ei ny hytte, men kan gå inn for et ordinært anneks. Fylkesmannen har bedt om å bli orientert om vedtak i saken. Dette betyr at de mest sannsynlig vil klage på et vedtak der søknaden godkjennes som omsøkt.

Med bakgrunn i de vurderinger gjort i dette saksfremlegg, anbefaler Plan- og byggesakssjefen at det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og Plan- og bygningslovens § 17.2, og at søknad om bygging av anneks/hytte på 60 m<sup>2</sup> avslås.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

**1719/267/14/4 - HANS MARTIN ANDERSSEN - SØKNAD OM NY FRITIDSBOLIG  
- BØRØYA - NY BEHANDLING ETTER MIDLERTIDIG BYGGE- OG  
DELEFORBUD**

<b>Saksbehandler:</b> Hilde Røstad	<b>Arkivref:</b> 2007/1596 - /1719/267/14/4
<b>E-post:</b> <a href="mailto:hmr@innherred-samkommune.no">hmr@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b> 74048531	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	46/07

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Søknad om oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr.267 bnr.14 fnr.4 avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 17-2 og kommunedelplanen for Levanger sentrum.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

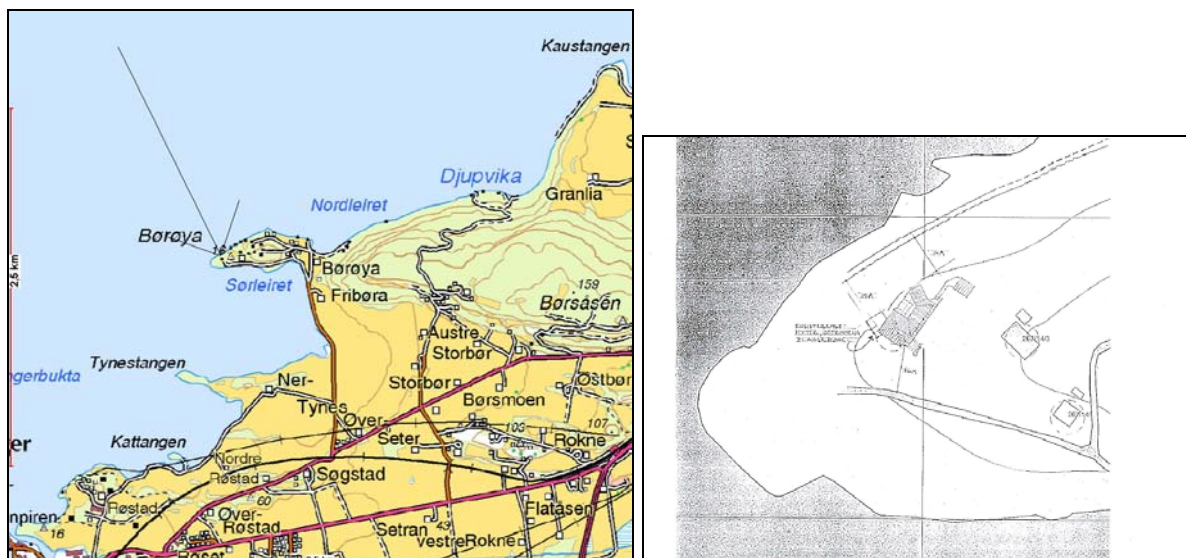
**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Brev fra Fasting arkitekter AS                                   | 27.10.2004 |
| 2. Oversendelsesbrev til fylkesmannen, FK og enhet for landbruk     | 09.11.2004 |
| 3. Uttalelse fra enhet for landbruk                                 | 19.11.2004 |
| 4. Uttalelse fra N-Trøndelag fylkeskommune                          | 02.12.2004 |
| 5. Uttalelse fra Fylkesmannen i N-Trøndelag                         | 10.12.2004 |
| 6. Oversendelse av uttalelser til H.M. Anderssen                    | 14.12.2004 |
| 7. Kopi av brev fra Fossum vedr. manglende tegninger                | 24.1.2005  |
| 8. Merknad fra nabo (grunneier) Johannes Fossum                     | 25.1.2005  |
| 9. Vedlegg til søknad om Byggetillatelse fra Fasting (dispensasjon) | 1.2.2005   |
| 10. Byggesøknad med vedlegg   | 2.2.2005   |
| 11. Supplerende opplysninger til byggesaken fra H.M. Anderssen      | 3.2.2005   |
| 12. PUK sak 024/05 (midlertidig bygge- og deleforbud)               | 16.2.2005  |
| 13. PUK sak 044/05 (klagesak)                                       | 20.4.2005  |
| 14. Brev til Fasting og Anderssen vedr. bygge- og deleforbud        | 2.3.2005   |
| 15. Fylkesmannens stadfesting av kommunens vedtak i sak 024/05      | 13.5.2005  |
| 16. Brev fra H.M Anderssen vedr. behandling av saken                | 19.02.2007 |

## Saksopplysninger:



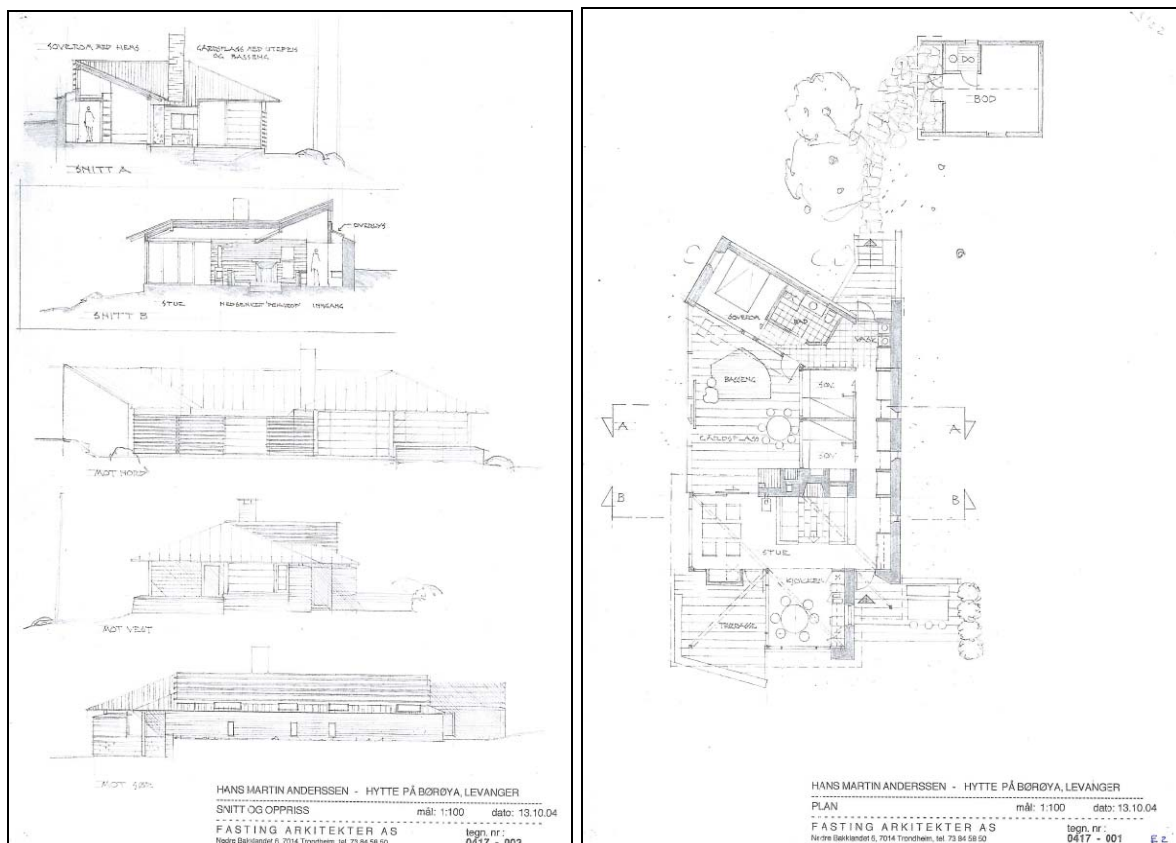
Hans Martin Andersen søkte den 4.2.2005 om tillatelse til oppføring av fritidsbolig og uthus på eiendommen gnr.267 bnr.14 fnr.4, Børøya i Levanger.

Den 16.2.05, sak 24/05, ble det vedtatt å legge ned midlertidig bygge- og deleforbud på Børøya (267/14). Det som utløste bygge- og deleforbudet var at grunneier søkte om å anlegge en gang-/ traktorveg øst for våningshuset. Dette var et forhold man mente måtte avklares i den pågående reguleringsprosessen. Som direkte følge av dette ble byggesaken til H.M. Andersen ikke tatt opp til behandling.

Bakgrunnen for at saken nå tas opp til behandling er at tiden for det midlertidige bygge- og deleforbudet har gått ut.

I plan- og bygningslovens § 33 står blant annet følgende:

*”Er reguleringsspørsmålet ikke endelig avgjort senest 2 år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til deling og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Det faste utvalg for plansaker selv kan i tilfelle fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og areal.”*



Det søkes om en fritidsbolig med et bruksareal på 102 m<sup>2</sup>, et bebygd areal på 108 m<sup>2</sup> og et uthus med et bruksareal på 19 m<sup>2</sup> og et bebygd areal på 22 m<sup>2</sup>.

Området ble ikke ferdig regulert før det midlertidige bygge- og deleforbudet gikk ut. Saken må derfor behandles i henhold til kommunedelplanen for Levanger sentrum. Kommunedelplanen for Levanger sentrum har ingen bestemmelser om maksimalt areal for dette området, men alle søknader om nybygg og tilbygg må behandles som dispensasjoner fra LNF-formålet i kommunedelplanen og 100-meters belte langs sjøen (PBL § 17-2).

I dispensasjonssøknaden skriver Fasting arkitekter blant annet følgende:

*”Det søkes om tillatelse til oppføring av ei hytte/ fritidsbolig på ca. 105 m<sup>2</sup> til erstatning for eksisterende hytte som rives, samt et uthus på ca. 20 m<sup>2</sup>.*

*Den gamle hytta fra 1935 står på et planert område på ca. 15x30 meter. Den nye hytta vil bli plassert lengst inn på dette platået, mot sør- og øst, med langveggen delvis inngravd i bakken. Uthuset bakenfor er også delvis inngravd i bakken. Avstanden til strandkanten vil ikke bli mindre enn for den eksisterende hytta. Vi har ved plassering og utforming lagt vekt på at hytta i minst mulig grad skal virke privatiserende på området langs strandlinjen. Ved inngangen til hytta er det forutsatt en liten uteplass, i tillegg er det en terrasse under tak og en inngjerdet gårds plass for uteopphold. Den delen av platået som ikke bygges vil få naturlig vegetasjon og et naturlig forløp mot området omkring, uten noen form for avgrensede markeringer. De klart definerte uteplassene tett inntil hytta, og delvis under hyttetaket skal tjene til å gi folk som ferdes i området klare signaler om at området utenfor hytta er åpent for fri ferdsel. Hytta vil dermed, på tross av at den er vesentlig større, ikke privatisere mer av området enn den gamle har gjort gjennom 70 år. Det er lagt vekt på å få hytta til å gli best mulig inn i terrenget og underordne seg topografien på stedet. I ytterkanten av platået der hytta blir plassert er*

*det høye furutrær hele veien rundt. Disse furutrærne beholdes og vil bidra til å gjøre hytta minst mulig synlig i landskapet.*

*....Bygget vil bli lagt så lavt som mulig i terrenget, med minimalt sprang fra bakkenivå til golv inne. Bygningen består av en oppholdsavdeling og en terrasse under et pyramidetak, og en soveromsavdeling under et pulttak. Denne delen legges i en åpen vinkel slik at det dannes et tun med gjerde mot sjøen, dermed får man en avskjermet uteplass. En vesentlig del av hyttas fasade vil ligge bak dette gjerdet, noe vi tror vil bidra til mindre privatisering mot sjøen. Samlet bruksareal er på 105 m<sup>2</sup>. For å få hytta til å gli best mulig inn i landskapet, er det valgt naturlige materialer og rolige takformer. I yttervegger benyttes natursteinmur, panel og glass. Taket tekkes med bordtak. Glassflatene brytes med liggende sprosseverk.*

*.....Vi har vanskelig for å forstå synspunktene fra miljøvernavdelingen. Det er ingen endring i bruksformålet: hytte/ fritidsbolig for en bruker. At en mindre, og mer tradisjonell hytte skal virke mindre privatiserende på området omkring, har vi vanskelig for å forstå. I de siste 60-70 år har det vært bygd store og små hytter og fritidsboliger, utformet av arkitekter som søker å ta mest mulig hensyn til de stedegne omgivelsene med god tilpasning til stedets topografi. Vårt prosjekt viderefører denne tradisjonen, og vi håper dermed å få til et bygg som de som ferdes i området kan glede seg over og ikke engstes for å komme nær.*

*Dagens ønsker om en god fritidsbolig er mer plasskrevende enn tidligere, noe som har med en generell velstandsøkning å gjøre. Om hytta er 50 eller 100 m<sup>2</sup> spiller mindre rolle enn at den ligger godt i landskapet, tilbaketrukket fra der det er naturlig ferdsel og at den ikke okkuperer mer av landskapet enn den grunnen den står på. Jeg håper derfor bygningsrådet vil se bort fra miljøvernmyndighetenes innvendinger, da det jo alt er forutsatt at det kan bygges ei ny hytte på tomte til erstatning for den gamle.*

*Det vises forøvrig til at hytte med tilsvarende størrelse er under oppføring noen hundre meter øst på Børøya, også den som erstatning for ei eldre hytte. Da kartmaterialet er ufullstendig, ser vi det som ønskelig at representant for bygningsmyndighetene er tilstede ved utstyking av bygget, slik at plasseringen kan bli mest mulig skånsom. Vi ser ikke grunn til å kommentere Fossums brev spesielt, da det som er skrevet ovenfor også kan kommentere hans innvendinger mot prosjektet. Øvrige merknader er ikke kommet.”*

Til saken er det også kommet følgende merknad fra nabo (grunneier) Johannes Fossum. I merknaden står følgende:

*”Jeg viser til ny søknad mottatt fra Fasting arkitekter AS i går ettersom verken tegning over boligens størrelse eller utseende hadde blitt med i forrige uke. Som kjent pågår en regulering av Børøya fra kommunens side i samarbeid med bl.a. meg som grunneier. Meningen er å bedre tilrettelegge for allmennheten og da spesielt bruken av spissen på øya, der Andersen nå søker om å bygge. Det er selvsagt i denne sammenheng meget ulykkelig om Andersen, som gjennom flere år har vist et dårlig omdømme, når det gjelder både miljø- og terrengbehandling, skal få godkjent et boligbygg i denne størrelse.*

*Som kjent hadde jeg som grunneier samt høringsinstansene innom Fylkeskommunen allerede den gang han fikk lov til å gjøre et tilbygg store innvendinger mot at spissen på øya skulle bebygges og dermed legge hinder for allmennhetens bruk av den samme. Et*

*boligbygg på over 100 m<sup>2</sup> hører under ingen omstendigheter hjemme på øyas mest attraktive plass. Det bør snarere undersøkes om hans framfart og ulovlige tiltak på øya kvalifiserer for kansellering av nåværende byggegodkjennelse. Som grunneier motsetter jeg meg på det kraftigste at tillatelse gis til Hans Martin Anderssen.”*

#### **Vurdering:**

I følge plan- og bygningslovens § 70 nr.1 skal bygningers plassering og høyde godkjennes av kommunen med mindre den er fastsatt i plan. Utgangspunktet for vurdering etter plan- og bygningslovens § 70 nr.1 er at tiltakshavers ønske skal imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø (rundskriv H-18/90).

Merknadene fra nabo (grunneier) går i hovedsak på at han går imot at et så stort bygg skal plasseres på spissen av Børøya og hindre allmennhetens bruk. Dette er forhold vi vurderer nedenfor i forbindelse med dispensasjonssøknaden.

Avstanden mellom tiltakshavers fritidsbolig og grunneiers bolighus er på ca. 175 meter. Vi kan derfor vanskelig se at tiltaket medfører betydelig ulempe for nabo.

Med bakgrunn i at det er en søknad om dispensasjon er saken sendt enhet for landbruk, Nord-Trøndelag Fylkeskommune og Fylkesmannen (Miljøvern avdelingen) for uttalelse/ behandling.

Enhet for landbruk har ingen innvendinger til tiltaket. Nord-Trøndelag Fylkeskommune har ingen innvendinger foruten den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8. Fylkesmannen (Miljøvern avdelingen) skriver i sin uttalelse følgende:

*”Børøya er en sjelden perle som strekker seg utover fjorden og gir en flott utsikt over fjordbassengene både nordover og sørover. Børøya er relativt tett bebygd med hytter fra før, og deler av strandsonen oppfattes som mindre tilgjengelig for allmennheten. Vi synes en slik privatisering er uheldig i og med at den sentrumsnære beliggenheten og områdets kvaliteter tilsier at dette burde ha vært et viktig rekreasjonsområde for en større gruppe og derfor være godt tilrettelagt for allmennheten.*

*Spesielt uheldig er beliggenheten av omsøkte hytte, som ligger ca. 25 meter fra sjøen og ca. 10 meter fra eksisterende sti. Denne hytta privatiserer pynten på halvøya. Ideelt sett burde omsøkte hytte ha vært flyttet lengre inn mot de andre hyttene slik at pynten ble frigjort til allmennhetens bruk, herunder også for de andre hytteeierne i området. I vår uttalelse til tidligere søknad fra år 2001 om oppføring av hytte på dette festepunktet, aksepterte vi at det ble oppført en enkel hytte på 60 m<sup>2</sup> i tradisjonell byggeskikk som erstatning for eksisterende hytte. Bakgrunnen for dette var at størrelsen og utseende på hytta etter ombyggingen tilsa at bruksformålet ikke ble endret i forhold til eksisterende hytte og dagens situasjon. Ombyggingen syntes ikke å medføre ytterligere privatisering av pynten enn tilfellet var i dag. Ut fra tegningene syntes heller ikke hytta å bli uakseptabel dominerende i terrenget.*

*Nå søkes det imidlertid om oppføring av ei langt større hytte på 105 m<sup>2</sup> med en utradisjonell byggestil. Hytter av denne størrelsen vil ha en langt mer privatiserende effekt på strandsonen enn det de tradisjonelle og mindre hyttene har. Det vil være meget*

*uheldig at den omsøkte fritidsboligen ikke ses i sammenheng med de øvrige inngrepene på Børøya og allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen for øvrig. Vi mener derfor at dette tiltaket må vurderes gjennom det pågående reguleringsplanarbeidet for området, hvor også allmennhetens tilgjengelighet og ferdselsmuligheter skal ivaretas. Vi går derfor i mot at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak på nåværende tidspunkt. Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens vedtak i saken.”*

I henhold til plan- og bygningslovens § 7 må det foreligge særlige grunner for at det skal kunne gis dispensasjon.

Som særlige grunner anfører søker at det er lagt vekt på å få hytta til å bli best mulig inn i terrenget og underordne seg topografien på stedet. Bygget vil bli lagt så lavt som mulig i terrenget. Det er valgt naturmaterialer og rolige takformer. I ytterveggene benyttes natursteinmur, panel og glass. Det benyttes bordtak. Søker mener at hytta til tross for at den er vesentlig større enn den gamle, ikke vil privatisere mer av området.

Loven definerer ikke selv hva som ligger i uttrykket ”særlige grunner”, men det betyr ikke at kommunene står helt fritt i å dispensere etter eget skjønn. Plan- og bygningsloves forarbeider, særlig Ot. prop. nr. 56 (1984-1985) s. 101 utdyper hovedprinsippene. Lovens krav er at hver søknad skal behandles på en slik måte at det fremgår at det har vært foretatt en reell og konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I hver eneste dispensasjonssak må den plan/ bestemmelse som skal fravikes vurderes, herunder de formål som planen skal ivareta, og veies konkret opp mot de argumenter som søker har anført i sin dispensasjonssøknad. Bare i de tilfeller der det foreligger en overvekt av grunner som taler for dispensasjon, er lovens krav til ”særlige grunner” oppfylt.

Ut fra nyere rettspraksis legges til grunn at vurderingen av om det foreligger særlige grunner hører inn under kommunens frie skjønn, jfr. dom av Agder Lagmannsrett av 10.05.2004. Retten la til grunn at det ikke var omtvistet at det er undergitt bygningsmyndighetenes frie skjønn om dispensasjon skal gis og at ingen dermed har rettskrav på dispensasjon.

Vanlige regler for myndighetsmisbruk, herunder kravet om likebehandling gjelder. Kommunen kan ikke forskjellsbehandle saker hvor de relevante forhold er like og det ikke har skjedd endringer i rettstilstanden eller en generell endring av praksis. En dispensasjon kan gi grunnlag for presedens, og man bør også på bakgrunn av dette være restriktiv med å dispensere.

I 2004-2005 ble det gitt flere tillatelser til bygging av erstatningshytter og tilbygg til eksisterende hytter på Børøya. Noen av disse hyttene (Vikan, Røstad, Flatås, Holmvik) har omtrent samme størrelse som omsøkt hytte. I dispensasjonssakene ble det lagt stor vekt på uttalelsene fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen og foretatt en konkret og reell vurdering i den aktuelle saken. Det var i 2004-2005 sjelden merknader til erstatningshytter og tilbygg, men det ble ikke gitt tillatelse til bygging av nye hytteenheter.

Tomta til Anderssen skiller seg fra de andre eiendommene på flere områder. Omsøkt bygg ligger ca 25 meter fra sjøen og ca. 14 meter fra eksisterende sti. Bygget ligger i et svært sårbart område landskapsmessig, ”på pynten” av Børøya. Det er også selve ”pynten” som er mest brukt av allmennheten.

Nærheten til sjø og sti, allmennhetens bruk av området og at landskapet er sårbart med lite vegetasjon, gjør at det har vært en streng holdning til bygging (dispensasjon) på denne tomta. I 2001 fikk likevel tiltakshaver godkjent en hytte på 60 m<sup>2</sup> i tradisjonell byggeskikk da man mente tiltaket ikke ville føre til ytterligere privatisering av pynten enn tilfellet var tidligere.

De siste 2-3 årene har det skjedd en endring i praktiseringen av dispensasjonssaker i 100-meters belte. Fylkesmannen (miljøvernavdelingen) vurderer sakene strengere, det samme gjør kommunen. Det blir nå oftere gitt avslag på selv mindre byggearbeider innenfor 100-meters belte. Arbeidet med reguleringsplanen for Børøya er nå i sluttfasen, reguleringsbestemmelsene åpner for at hytte/ fritidshus tillates med et bebygd areal på 80 m<sup>2</sup> inkl. 10 m<sup>2</sup> uthus/ anneks.

Det er positivt at tegningene er utført av arkitekt, slik at bygget fremstår som godt tilpasset terreng og med naturlige materialer (natursteinmur, panel og glass). Omsøkt hytte og uthus har et bebygd areal på ca. 130 m<sup>2</sup>. I tillegg er det inntegnet terrasser og en lukket gårdsplass, noe som gjør at bygningen fremstår som enda større. Vi er uenig i ansvarlig søkers påstand om at størrelsen på hytta er uvesentlig i forhold til hvor mye den privatiserer. Det er trangt ute ”på pynten”, vi mener derfor at et så stort bygg her vil virke mer dominerende og privatiserende på friluftsområde for allmennheten.

Plan- og byggesakssjefen har etter nøye vurderinger av alle momenter i saken kommet frem til å anbefale at det gis avslag i denne saken. Vi vil imidlertid se positivt på et prosjekt som er godt tilpasset terreng og omgivelser, med samlet BRA inntil 80 m<sup>2</sup>.



**Levanger kommune**  
Sakspapir

**1719/244/1 - DJUPVIKA HYTTEOMRÅDE - SØKNAD OM TILLATELSE TIL  
UTSLIPP AV AVLØPSVANN FRA FRITIDSBEBYGGELSE**

<b>Saksbehandler:</b> Lisbeth Eggen	<b>Arkivref:</b> 2006/10184 - /1719/244/1
<b>E-post:</b> <a href="mailto:lisbeth.eggen@innherred-samkommune.no">lisbeth.eggen@innherred-samkommune.no</a>	
<b>Tlf.:</b>	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	47/07

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i Forurensningsforskriftens kap.16 ”Utslipp fra mindre renseanlegg” og kap 36 ”Behandling av tillatelser etter forurensningsloven”, gis det med dette tillatelse til utslipp av avløpsvann fra fritidsbebyggelse – Djupvika hytteområde i Åsenfjord.

Tillatelse til utslipp av avløpsvann fra Djupvika hytteområde godkjennes med følgende vilkår:

- Lengde på utslippsledning og utslipps dybde skal være i samsvar med søknad av 20.10.2005, hhv. 80m lengde og 10m dybde.
- Anleggsarbeidene utføres på en slik måte at det blir minst mulig skade på natur og terreng.
- Alle bygninger skal være tilknyttet et vanntett ledningsnett hvor spillvann og overvann føres til separate avløpsnett.
- Rist og skumskjerm monteres på alle nødoverløp for å fjerne ekskrementer og kloakksjøppel, samt at nødoverløp føres til 4-5 meters dyp i sjøen.
- Slambil må komme til anlegget for tømning, og slamtømming må skje i samsvar for gjeldende ordning for Levanger kommune.
- Utbygger/leverandør skal utarbeide driftsinnstruks for anlegget.
- Det skal oppnevnes en navngitt person blant eierne av anlegget som har ansvar for tilsyn, som følger opp driftsinnstruks, slamtømming og at nødvendige tiltak blir iverksatt ved driftsstans.
- Utslippstillatelsen gis med forbehold om at den kan justeres med bakgrunn i ny dokumentasjon av status i resipienten.

Tiltaket utføres i samsvar med Plan- og bygningslovens gjeldende forskrifter og vedtekter.

Er arbeidet ikke igangsatt i løpet av 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles med enn 2 år.

Tillatelsen er bare gyldig sammen med kvittering for betalt gebyr. Regning vil bli oversendt.

**Vedlegg:**

Ingen

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

1. Utslippssøknad,
2. Innkomne uttalelser, nr 1-3
  1. Fiskeridirektoratet
  2. Levanger kommune, helse- og rehabilitering
  3. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag (muntlig over telefon)

**Saksopplysninger:**

Tung Rør AS søker om utslippstillatelse av avløpsvann fra et område med hyttebebyggelse i Djupvika, se vedlegg 1. Søknaden har vært ute til offentlig ettersyn og ved fristens utløp var det kommet inn 2 skriftlige og en muntlig uttalelse. Disse følger saken som vedlegg 2, nummerert 1-3.

Utslipet er en samling av eksisterende utslipp av spillvann fra inntil 60 fritidsboliger og utgjør en samlet dimensjonerende avløpsmengde på 26m<sup>3</sup>/døgn.

Avløpsvannet skal samles opp i tett ledningssystem lagt etter separatsystem hvor overvannet (regn- og takvann) ledes til utslipp i nærmeste resipient mens spillvannet blir ledet til en 3-kamret slamlavskiller dimensjonert for 18 timers oppholdstid og tømning en gang pr. år. Spillvann fra deler av området vil bli pumpet til slamavskilleren ved hjelp av pumpestasjoner.

Utslppsledningen skal ha en lengde på ca 80 meter og føres ned til ca.10 meters dyp. Nødoverløp fra pumpestasjon(ene) trer i kraft ved driftstans, f.eks som følge av strømbrydd, og ledes til sjø i egen ledning. Det er ikke beskrevet hvilken dybde overløpsledningen skal føres til.

Etter rensing i slamavskiller og ved full utbygging vil den samlede årlige tilførselen til resipienten være:

- organisk stoff: 720 kg BOF7/ÅR
- fosfat: 41 kg tot-P/ÅR

Nedenfor følger et sammendrag av uttalelsene med kommentar:

1. Fiskeridirektoratet:

Ingen merknad.

2. Levanger kommune helse- og rehabilitering:

Kommunelegen mener avløpsmengde og slammengder er noe forsiktig dimensjonert. Det samme gjelder mengde organisk stoff og fosfat. Han luter også på om det er tatt høyde for fritidsboliger som enda ikke har innlagt klosett.

Kommentar:

Avløpsmengder og slammengder er dimensjonert etter regler for spredt bebyggelse. Gjeldende forskrift er lagt til grunn for mengde organisk stoff og fosfat.

3. Fylkesmannen i N-T:

Fylkesmannen hadde pga. stor arbeidsmengde ikke prioritert å sende noen skriftlig uttalelse utslippssøknaden da han ikke hadde noen merknader til søknaden. På telefonen

uttrykte han imidlertid at han syntes det var fint at eierne fritidsbebyggelsen i Djupvika, tok tak i, og ryddet opp i, avløpene fra eiendommene.

### **Vurdering:**

Ved full utbygging og tilknytting vil resipienten bli tilført 41 kg tot P/år. Det antas at flere av de eksisterende fritidsboligen har innlagt vann og dermed også avløp. Ved å koble seg til avløpsanlegget vil de bidra til forbedring av egne avløpsforhold (utslipp lengre fra land, og på dypere sjø), eller som det står under merknader i søknaden ” Dette er noe hytteeierne selv ønsker, bedre miljøet, få orden på det sanitære problemet”.

Det tilrås at utslippstillatelsen gis på følgende vilkår:

Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

Tillatelse til utslipp av avløpsvann fra Djupvika hytteområde godkjennes med følgende vilkår:

- Lengde på utslippsledning og utslipps dybde skal være i samsvar med søknad av 20.10.2005, hhv. 80m lengde og 10m dybde.
- Anleggsarbeidene utføres på en slik måte at det blir minst mulig skade på natur og terreng.
- Alle bygninger skal være tilknyttet et vanntett ledningsnett hvor spillvann og overvann føres til separate avløpsnett.
- Rist og skumskjerm monteres på alle nødoverløp for å fjerne ekskrementer og kloakksøppel, samt at nødoverløp føres til 4-5 meters dyp i sjøen.
- Slambil må komme til anlegget for tømning, og slamtømming må skje i samsvar for gjeldende ordning for Levanger kommune
- Utbygger/leverandør skal utarbeide driftsinnstruks for anlegget.
- Det skal oppnevnes en navngitt person blant eierne av anlegget som har ansvar for tilsyn, som følger opp driftsinnstruks, slamtømming og at nødvendige tiltak blir iverksatt ved driftsstans.
- Utslippstillatelsen gis med forbehold om at den kan justeres med bakgrunn i ny dokumentasjon av status i resipienten.