



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Levanger
Møtested: Kommunestyresalen, Levanger Rådhus
Dato: 29.08.2007
Tid: 14:00

Faste medlemmer er med dette kalt inn til møtet. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, på tlf. 74 05 27 34, eller e-post: rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no

Saksnr	Innhold
PS 74/07	Referatsaker - PUK Levanger
PS 75/07	Godkjenning av møtebok
PS 76/07	1719/312/1 - Berit M. Spillum - Deling av eiendommen Halsan østre
PS 77/07	1719/23/1 - Pål I. Salberg - Søknad om fradeling av boligtomt på eiendommen Nøisomhet
PS 78/07	Hyllbærveien 9 - mindre vesentlig reguleringsendring - klage på vedtak
PS 79/07	Klage på reguleringsplan for eiendommen Tinbuen - 1719/232/16 i Åsenfjord
PS 80/07	Tordenskjold Cod Farm AS - Akvakultur av torsk i Trondheimsfjorden - Konsekvensutredning for omsøkte etableringer ved Hestøya og Djupvika
PS 81/07	Reguleringsendring Staupsmarka
PS 82/07	Reguleringsplan Jørstadsjøen småbåthavn
PS 83/07	1719/275/350 - Reguleringsplan - Parkering og trafikk ved Frol Oppvekstsenter
PS 84/07	Reguleringsplan Nossumhyllan - endring
PS 85/07	Reguleringsplan Rinnleiret - 1719/253/5
FO	Interpellasjon fra Karl M. Buchholdt (V) - Styrk bosetting og næringsutvikling i grendene

Levanger, den 22. august 2007

Sigvard K. Gilstad
leder

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



LEVANGER VENSTRE

INTERPELLASJON TIL MØTE I PLAN- OG UTVIKLINGSKOMITEEN 29. AUGUST 2007

STYRK BOSETTING OG NÆRINGSUTVIKLING I GRENDENE

Grendene i Levanger har spesielle ressurser som kan anvendes til næringsutvikling og bosetting i kommunen.

I enkelte kommuner stimuleres det til innflytting av eksempelvis nederlendere. I vår nabokommune Frosta har de begynt å stimulere til økt bosetning ved å tilby større boligtomter som inneholder moderne småbruk med klassiske Trøndertun. Kommunestyret på Frosta har nylig vedtatt en reguleringsplan hvor det ligger fire nye småbruk med tun, hus i trønderlånstil og cirka 5 mål tomt som ny boform.

Tunene på Frosta inneholder tre hus. Hus nummer en er hovedhus og kan benyttes som enebolig, tomannsbolig eller hus med utleiedel. Hus nummer to kan være enebolig, utleiehus, gjestehus, atelier eller kontorbygg for å nevne noe. Hus nummer tre kan være stall, fjøs, låve, lager, stabbur, veksthus eller garasje.

Levanger kommune trenger en ny giv i sin næringspolitikk. Ved å ta initiativ til å regulere småbruk med Trøndertun, hvor et hus kan benyttes til næringsformål kan vi stimulere til økt bosetting og næringsutvikling i grendene i kommunen. På denne måten kan vi imøtekomme småbedrifter og enkeltmannsforetak som ønsker en plassering i Levanger.

Mitt spørsmål til komitelederen er:

Vil komitelederen ta initiativ for å stimulere til denne formen for bygdeutvikling og næringsutvikling i Levanger kommune?

Levanger Venstre vil fremme følgende forslag til vedtak:

1. Plan- og utviklingskomiteen ber administrasjonen kartlegge mulighetene opp mot ulike tiltakshavere for å regulere småbruk med Trøndertun i Levanger kommune. Tiltakshavere kan være private grunneiere eller Levanger Tomteselskap.
2. Plan- og utviklingskomiteen skal holdes orientert om fremdrift i prosessen.

Karl Meinert Buchholdt
Levanger Venstre

PS 74/07 Referatsaker - PUK Levanger

- RS 305/07 1719/314/180 - Momarka Barnehage - Rehabilitering og tilbygg barnehage - Halssteinvegen 1
- RS 306/07 1719/314/234 - Moan Varesenter AS - Utvidelse av forretningsbygg - Moafjæra
- RS 307/07 1719/312/26 - Knut Olav Røstad - Fasadeendring bolig - Bergtun
- RS 308/07 1719/314/234 - Moan Varesenter AS - Utvidelse av forretningsbygg - Moafjæra
- RS 309/07 1719/1/258 - Odd E. Langø - Deling av eiendommen/Tilleggsareal ca. 210m2 til 1719/1/366 - Finnemarka 7 - Tillatelse
- RS 310/07 1719/273/28 - Leirabekkvegen 10 Borettslag - Veranda i 2. etasje i Leirabekkvegen 7
- RS 311/07 1719/16/5 - Nord-Trøndelag fylkeskommune - Kommunaltekniske anlegg Boligfelt Vårtun
- RS 312/07 1719/1/230 - Bergljot Henning - Oppsett av veranda - Staupslia 27 Levanger
- RS 313/07 1719/232/6 og 127 - Gøril og Kjell Gisetstad/ Kjell W. Johansen - Søknad om flytting av nausttomt - Tinbuen
- RS 314/07 1719/229/3 m.fl. - Leangen vannlag - Sjøledning med vanntilførsel - Leangen
- RS 315/07 1719/315/1/51 - Arne Svendgård - Riving av eksisterende bolig/oppføring av nytt bolighus med sokkel - Markvegen 34
- RS 316/07 1719/201/2 - Asbjørn Anderssen - Maskinhus med univarsaltørke og rom for smådyr - Mossing nedre
- RS 317/07 1719/35/195 - Stein Ove Nordahl - Garasje - Harevegen 12
- RS 318/07 1719/207/89 - Frode Fanum S/K - Oppføring av 3-mannsbolig i RS 305/07rekke - Sveet 2
- RS 319/07 1719/157/40- Melding om tiltak - tak over vedlager
- RS 320/07 1719/284/1 - Einar Hojem - Bygging av garasje - Hojem Søndre Levanger - Innvilget
- RS 321/07 1719/227/1 - Idar Vedul - Naust tomt nr 42 - Hopla - Innvilget
- RS 322/07 1719/19/13 - Hilde Sundal og Jan Kjetil Haugen - Enebolig og garasje - Lidarheim
- RS 323/07 1719/208/23 - Erlend Størdal - Bygging av ny garasje som tilbygg til bolig - Elverhøy 2 - innvilget
- RS 324/07 1719/315/84 - Aasen Sparebank - Rammetillatelse og RS igangsettingstillatelse for rehabilitering og tilbygg - Kirkegata 36
- RS 325/07 1719/263/2 - Igangsettingstillatelse for flytebrygge - Skånes østre - innvilget
- RS 326/07 1719/273/71 - Søknad om endring av tillatelse for tilbygg

- forsamlingsal/kafe og kontorer - Røstahlia nedre 2 - innvilget
- RS 327/07 Klage på bebyggelsesplan for deler av felt MI 2 - Kommunens vedtak oppheves
- RS 328/07 1719/314/10 - Nord-Trøndelag Fylkeskommune - 2 nye vinduer - gamle lærerskolen - innvilget
- RS 329/07 1719/227/55 - Ole Andreas Wold - Utvidelse av naust - Bergstuggu - Innvilget
- RS 330/07 1719/232/50 - Tove Thronæs Moe - hytte - Sagtun i Åsen
- RS 331/07 1719/227/26 - Gøril Husby - Søknad om fradeling for fritidsbolig - Avslag
- RS 332/07 1719/275/350 - Innherred Biovarme AS - Flissilo for flisfyringsanlegg - Frol Oppvekstsenter - innvilget
- RS 333/07 1719/275/116 - Astrid Lehn - Søknad om midlertidig bruksendring fra bolig til lyttestudio - Gamle Kongeveg 76 - innvilget
- RS 334/07 1719/22/69 - Endring av plassering av bolighus - Nordlia 2
- RS 335/07 1719/48/43 - Stig Gøran Brenne - Driftsbygning - Brenne søndre - innvilget
- RS 336/07 1719/315/12 - Sør-Innherad Prosti - Utskifting av eksisterende trapp med trinnfri rampe - Levanger Kapell - innvilget
- RS 337/07 1719/314/33 - Gunnar Løvås - Oppføring av natursteinmur - Branesvegen 18
- RS 338/07 Melding om tiltak - riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje
- RS 339/07 Melding om tiltak - tilbygg til hytte
- RS 340/07 1719/316/1/261 - Tore Matberg - Oppføring av hytte - Frol Bygdealmening - Tomt 310 - innvilget
- RS 341/07 1719/1/369 - Hveding Eiendom AS - Enebolig - Berglivegen 7 A
- RS 342/07 1719/198/1 - Roar Arne Opheim - Tilbygg hytte - Tomt nr. 23 Åsen Bygdealmening
- RS 343/07 1719/8/2 - Ole Kr Barkhald - Søknad om deling av grunneiendom - Innløsning av feste - Haaden Nedre - Innvilget
- RS 344/07 1719/275/177 - Edgar Sandvik - Riving og oppføring av garasje - Ringvegen 23
- RS 345/07 1719/242/26 - Rammetillatelse for oppføring av hytte - Åsenfjord - innvilget
- RS 346/07 1719/184/2 - Tore Aaknes - Deling av eiendommen Skogsveet
- RS 347/07 1719/303/8 - Greta og Dag Arild Aarhun - Søknad om oppføring av hytte - Høgaunet
- RS 348/07 1719/315/219 - Nord-Trøndelag Fylkeskommune - Nytt ventilasjonsanlegg Levanger videregående skole - Kirkegata 1
- RS 349/07 Melding om tiltak - tilbygg til garasje/bod
- RS 350/07 1719/1/154 - Dagfinn Sandstad - Tilbygg bolig - Eidsbotnvegen 40

- RS 351/07 1719/243/1/53 - Trond Bersvendsen - Tilbygg til hytte og uthus, samt gjerde - Løvtangen
- RS 352/07 1719/241/2 - Halvard Nordheim - Kyllingfjøs - Skjesol midtre
- RS 353/07 Tillatelse til tiltak - oppføring av hytte
- RS 354/07 1719/22/3 - Jostein Trøite - Fyrrom for boliger og driftsbygninger - Støre
- RS 355/07 1719/263/2 - Sveinung Røstad - Rammetillatelse for flytebrygge - Skånes østre - innvilget
- RS 356/07 1719/32/41 - Stig Hermo - Veranda fasadeendring bolig - Byåsvegen 17
- RS 357/07 1719/329/6 - Nanna Oline Grande - Anlegg av ny vei på eiendommen Stranda
- RS 358/07 1719/232/149 - Martin Fiskvik - søknad om utslipp - Sagtun
- RS 359/07 1719/314/261 - Jill Heidi Pallin og Arnstein Kjeldsen - Tilbygg/påbygg bolig - Hyllbærvegen 5
- RS 360/07 Levangerelva grunneierlag - Gangbru over Levangerelva - 1719/280/14 og 1719/303/9
- RS 361/07 1719/16/20 - Tor-Erik Sivertsen - Oppføring av garasje
- RS 362/07 1719/221/2 - Jarle Grenne - Søknad om deling av grunneiendom - Augdal Vestre
- RS 363/07 1719/110/5 - Jostein Kulås - Garasje - Solberg
- RS 364/07 1719/4/19 og 1719/4/20 - Sigrid Oust Torske og Reidar Sundal - Riving og oppføring av garasje - Jacob Schives veg 45b og 43b
- RS 365/07 1719/221/2 - Jarle Grenne - Søknad om deling av grunneiendom - Augdal Vestre
- RS 366/07 1719/275/895 - Espen Leirset - Oppføring av garasje 34m² - Skolevgen 21 B - melding om arbeid
- RS 367/07 Tillatelse til tiltak - tilbygg til hytte
- RS 368/07 1721/37/235 - Gunn Oline Westerhus - Tak over veranda og levegg - Måkevegen 6
- RS 369/07 1719/280/22 - Per Egil Hårberg - Tilbygg driftsbygning 1230m² - Austvoll - Melding om arbeid
- RS 370/07 1719/265/129 - Guri Ertsgård - Utvidelse av veranda - Haugskottvegen 13A
- RS 371/07 1719/22/7 - Berit Stakset - Deling av eiendommen Fagerlien
- RS 372/07 Delingstillatelse - fradeling av tomt til eksisterende hytte
- RS 373/07 1719/273/60 - Frank Martin Musum - Veranda i tilknytning til bolig - Røstadlia Nedre 15
- RS 374/07 1719/267/1/33 - Ottar Røstad - Bod/vedskjul - Børøya
- RS 375/07 1719/229/81 - Martin Rabben - Hytte ca. 70m²BRA - Tomt nr. 1 Leangen Hyttefelt II - Byggetillatelse

- RS 376/07 1719/275/874 - Stiklestad Eiendom AS - 3 stk. bygg med 16 leiligheter m/boder og garasjer - Frol Amfi
- RS 377/07 1719/22/68 - Åshild og Harry Skaufel - Fasadeendring og utvidelse av garasje - Skogn Panorama 1 G
- RS 378//07 1719/303/47 - Svein Erik Hogstad - Garasje/lager/verksted - BRUMYRHAUGEN
- RS 379/07 Lidl Norge NUF - Dagligvarehandel - Røstad - 1719/274/20
- RS 380/07 1719/35/23 - Helge Letnes - Takoverbygg inngangsparti - Olav Rees veg 17 B
- RS 381/07 Melding om tiltak - riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt uthus
- RS 382/07 1719/246/1 - Martin Sandvik - Deling av eiendommen Sandvik - Innvilget
- RS 383/07 1719/282/3 - Siri Henriksen og Svein Erling Brekken - Tilbygg hytte - Brekken
- RS 384/07 1719/314/326 - Arnstein Faanes - Garasje 49m2 - Høgberget 20 - Melding om tiltak
- RS 385/07 1719/272/24 - Olav Segtnanmo - Garasje/uthus - Mellomvegen 9 A
- RS 386/07 1719/282/6 - Stig Einar Sagmo - Tilbygg bolig - Okkenhaug - Innvilget
- RS 387/07 1719/276/18 - Atle Busch - Skifte av ytterkledning, vinduer og dører - Riving av tilbygg - Alosavegen 30
- RS 388/07 1719/275/55 - Karstein Fredin - Bruksendring hybel i sokkel - Gml. Kongeveg 1
- RS 389/07 1719/32/1 - Trude Hynne - Rekvisisjon av kartforretning - Skogn - Innvilget
- RS 390/07 1719/32/22 - Harald Dahle - Oppføring av garasje med hems - Gustav Sjaastadsveg 13 - innvilget
- RS 391/07 1719/265/131 - Olav Nordal - Takoppløft og tilbygg bolig - Haugskottvegen 13 C
- RS 392/07 1719/5/20 - Jan Kåre Sundal - Fasadeendring våningshus - Solstad
- RS 393/07 1719/157/1 - Tor Tiller - Igangsettingstillatelse for riving av fjøs - Falstad nedre

PS 75/07 Godkjenning av møtebok



Levanger kommune
Sakspapir

1719/312/1 - BERIT M. SPILLUM - DELING AV EIENDOMMEN HALSAN ØSTRE

Saksbehandler: Oddvar Govassmark	Arkivref:
E-post: oddvar@govassmark@innherred-samkommune.no	2007/4228 -
Tlf.: 74048531	/1719/312/1

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	29.08.2007	76/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Dispensasjon fra kommunedelplanen for Levanger sentrum samt plan- og bygningslovens § 20-6 innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7. Som begrunnelse vises det til saksutredningen med vurdering.

Søknad om fradeling av tomt til boligformål innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93. Det forutsettes at vegrett tinglyses i samsvar med plan- og bygningslovens § 66.1 og at parsellen knyttes til kommunalt system for vatn og avløp. Jfr plan- og bygningslovens § 65 og § 66.2.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 samt forvaltningslovens § 28.

Vedlegg:

- 1 1719/312/1 - Berit M. Spillum - Deling av eiendommen Halsan østre
- 2 Situasjonsskart
- 3 Uttalelse til dispensasjon fra kommunedelplan for fradeling av tomt 1719/312/1 - Berit M. Spillum
- 4 Kulturvernfaglig uttalelse : 1719/312/1 - Berit M. Spillum - Deling av eiendommen Halsan østre
- 5 Oversiktskart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Uttalelse fra enhet for kommunalteknikk v/ Roar Eriksen vedrørende utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til kommunal veg.
2. Lokal landbruksmyndighets delingstillatelse hjemlet i jordloven.

Saksopplysninger:

Søknaden:

Berit M Spillum søker om tillatelse til fradeling av ca 1,5 da tomt til boligformål. Eiendommen er Halsan Østre, gnr. 312, bnr. 1 i Levanger kommune.

Planforhold/dispensasjoner:

Eiendommen gnr. 312, bnr. 1 ligger innenfor området til kommunedelplanen for

Levanger sentrum og er markert som LNF-område. I bestemmelsene til planen står det om LNF-områder: ”Innen landbruks- natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til stedbunden næring.”

Det over betyr at søknaden er i strid med kommunedelplanen samt plan- og bygningslovens § 20-6 (virkninger av kommuneplan).

I søknaden anføres det begrunnelse for dispensasjon slik:

- Tomta har lav bonitet og har vært brukt til beite i generasjoner.
- Fradeling vil ikke være til hinder for drifta av gården.
- Som enslig eier har jeg behov for at min bror, som skal bebygge tomta, bor nært gårdstunet. Dette gjelder særlig av sikkerhetsmessige årsaker, samtidig som han også vil være bistand ved forefallende arbeid og være avløser i mitt fravær.

Det skrives også at grunneier og tomtekjøper er enige om at gården har forkjøpsrett til boligen.

Andre myndigheter:

Søknaden er sendt på høring til lokal landbruksmyndighet, Fylkesmannen og Fylkeskommunen i samsvar med plan- og bygningslovens § 7 og § 95.

Landbruksmyndigheten har i vedtak datert 03.07.07 godkjent fradelingen med hjemmel i jordloven. I sin vurdering konkluderer landbruksmyndigheten slik: ”Etter en totalvurdering, med bakgrunn i den lokalpolitiske behandling av lignende saker, er landbrukssjefen kommet til at den framlagte søknaden gis en positiv behandling.”

Fylkesmannen sier i sin uttalelse blant annet: ”Miljøvernavdelingen kan ikke se at det i denne saken foreligger særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis. Miljøvernavdelingen mener derfor at kommunen bør ta i bruk kommuneplanens arealdel som det styringsdokumentet den er ment å være, og råder kommunen til å henvise fremtidig utbyggingsinteresser til allerede klarerte byggeområder.”

Fylkeskommunen har i sin høringsuttalelse datert 09.07.07 varslet at de ikke har innvendinger mot søknaden. Det minnes om aktsomhetsplikt og varslingsplikten som oppstår dersom det skulle påtreffes forninner under det videre arbeidet.

Veg, vatn og avløp:

Enhet for kommunalteknikk v/ Roar Eriksen har varslet at de ikke har innvendinger mot utvidet bruk av avkjørsel til kommunal veg. Ved eventuell delingstillatelse skal det sikres vegrett for den nye parsellen, slik vegrett bør tinglyses.

Det forutsettes at ny tomt tilknyttes kommunalt system for vatn og avløp. I følge kartverket er gården tilknyttet slikt system. Det antas derfor at tomta kan tilknyttes uten urimelig vanskeligheter/kostnader. Eventuell bruk av eksisterende private stikkledninger må avtales mellom de private partene. Slik avtale bør tinglyses.

Nabovarsling:

Det er ikke foretatt nabovarsling fra søkers side. Kommunen har varslet eierne av eiendommen gnr. 312, bnr. 1, fnr 1. Selv om festetomta ikke blir nabo til den tomta som eventuelt blir fradelt, anser vi det rett med nabovarsling da det blir økt bruk av den

private gårdsvegen som går nært festetomta. Dersom vi mottar merknader/innvendinger mot søknaden etter nabovarsling, vil merknadene bli framlagt i møtet. Frist for merknaden utgår etter frist for ferdigstillelse av saksframlegget.

Grunn- og miljøkrav:

Det er ingen registreringer i kartverket som tyder på konflikt/problemer vedrørende flom, ras eller biologisk mangfold.

Vurdering:

Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 20-6 kan innvilges dersom det foreligger særlige grunner for det. Jfr lovens § 7. Uttrykket ”særlige grunner” må ses i forhold til de offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon, er i første rekke knyttet til areal og resursdisponeringshensyn. Som eksempel kan nevnes tilfelle der vurderingen av arealbruken er endret etter at det ble utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente planendring. I helt spesielle tilfeller vil også forhold vedrørende søkerens person kunne anses som særlig grunn. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. Dispensasjon bør ikke gis dersom de oppgitte grunner er generelle for flere eiendommer innenfor planområdet slik at dispensasjon kan skape presedens. Generelle grunner kan ikke sies å være særlige.

I denne saken er det oppgitt følgende argumenter som kan tale for dispensasjon:

- Tomta har lav bonitet og har vært brukt til beite i generasjoner.
- Fradeling vil ikke være til hinder for drifta av gården.
- Som enslig eier har jeg behov for at min bror, som skal bebygge tomta, bor nært gårdstunet. Dette gjelder særlig av sikkerhetsmessige årsaker, samtidig som han også vil være bistand ved forefallende arbeid og være avløser i mitt fravær.

Det skrives også at grunneier og tomtekjøper er enige om at gården har forkjøpsrett til boligen.

Argumenter som kan tale mot dispensasjon kan være:

- De oppgitte grunner, særlig de to første punkt, kan anses som generelle. Dersom dispensasjon begrunnes med at området benyttes som beite, kan det anses som at kommuneplanen ikke skal gjelde for slike områder. Det vil si at argumentet kan skape presedens for store deler av det areal som dekkes av kommunedelplanen.
- Fylkesmannen v/miljøvernveddelingen fraråder at det blir gitt dispensasjon.
- Utbygging, særlig i pressområder som innenfor kommunedelplanen for Levanger sentrum er, bør skje etter plan framfor gjennom dispensasjoner.

Argument for dispensasjon som omtales som ”sikkerhetsmessige årsaker” er vanskelig å vurdere. Det ble i forbindelse med klagebehandling av en tidligere søknad om fradeling fra samme eiendom, uttalt av Fylkeslandbruksstyre følgende angående personlige forhold:

”Personlige forhold som anføres som begrunnelse for omsøkte deling kan i liten grad tillegges vekt ved den jordlovsmessige vurdering av foreliggende klage.

Landbruksdirektøren finner imidlertid å ville anføre at en har forståelse for de anførsler

som framføres av søker og finner ikke grunnlag for å reise tvil om at de er reelle. Forholdet er imidlertid av helt privatrettslig karakter og en finner ikke at de er av en slik karakter at det gir grunnlag for å fravike jordlovens generelle delingsforbud.”

Med henvisning til at det kan foreligge særlige grunner for dispensasjon, at det finnes god løsning vedrørende veg, vatn og avløp og at delingen er godkjent av landbruksmyndigheten, anses det slik at terskelen for dispensasjon ikke er spesielt høy. Når det i tillegg vises til kommunens praksis fra tidligere saker vedrørende dispensasjon for fradeling i strid med kommunedelplanen for Levanger sentrum, konkluderes det med at dispensasjon er lovlig og forsvarlig.



Levanger kommune
Sakspapir

1719/23/1 - PÅL I. SALBERG - SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT PÅ EIENDOMMEN NØISOMHET

Saksbehandler: Hilde Røstad	Arkivref: 2006/8887 - /1719/23/1
E-post: hmr@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	29.08.2007	77/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra LNF-formålet kommunedelplanen for Skogn.

Søknad fra Pål I. Salberg om fradeling av parsell på ca. 1000 m² fra eiendommen gnr.23 bnr.1 godkjennes som omsøkt. Fradelt parsell skal benyttes som tomt for bolighus.

Saken oversendes fagleder for oppmåling for innkalling til kartforretning og utstedelse av målebrev.

Faktura for saksbehandling oversendes i henhold til Innherred Samkommunes gebyrregulativ.

Vedlegg:

- 1 1719/23/1 - Pål I. Salberg - Klagebehandling i Samkommunestyret - sak 5/07
- 2 1719/23/1 - Pål I. Salberg - Samkommunestyret sak 27/07

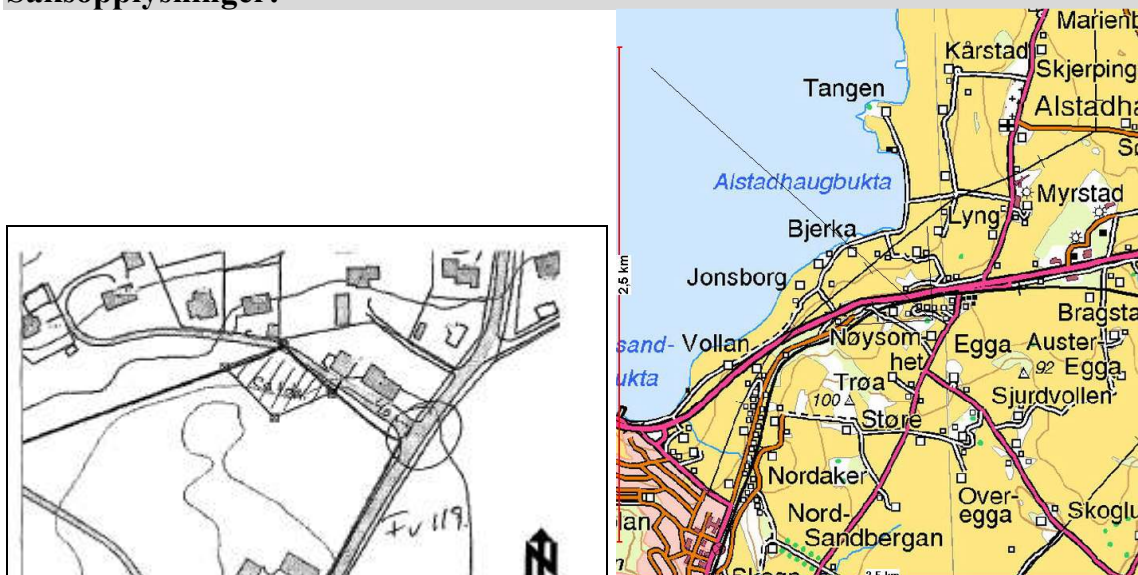
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. Forespørsel om fradeling av boligtomt | mottatt 31.10.2006 |
| 2. Oversendelsesbrev til FM, FK og enhet for landbruk | datert 15.12.2006 |
| 3. Landbrukssjefens vedtak i sak 73/06 | datert 20.12.2006 |
| 4. Klage på landbrukssjefens vedtak i sak 73/06 | mottatt 12.1.2007 |
| 5. Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag | mottatt 15.1.2007 |
| 6. Brev til Fylkesmannen (landbruksavdelingen) | datert 5.2.2007 |
| 7. Brev fra Fylkesmannen (landbruksavdelingen) | mottatt 14.2.2007 |
| 8. Uttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune (regional utviklingsavdeling) | mottatt 2.3.2007 |
| 9. Brev fra Fylkesmannen (landbruksavdelingen) | mottatt 22.5.2007 |
| 10. Brev til Fylkesmannen (landbruksavdelingen) | datert 15.6.2007 |
| 11. Kopi av søknad om utvidet bruk av avkjørsel | mottatt 6.7.2007 |
| 12. Brev til Salberg | datert 26.6.2007 |
| 13. Søknad om deling av eiendom m/ vedlegg | mottatt 11.7.2007 |

14. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel
15. Brev fra Salberg

mottatt 3.8.2007
mottatt 3.8.2007

Saksopplysninger:



Søknaden gjelder søknad om fradeling av parsell på ca. 1000 m² fra eiendommen Nøisomhet, gnr. 23 bnr.1, Korsbakken i Levanger. Omsøkt parsell skal benyttes til tomt for bolighus.

Gjeldende plan:

Området er ikke regulert, men omfattes av kommunedelplanen for Skogn. I denne planen er området avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde. Innenfor dette området er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Fradelingssøknaden behandles derfor som en søknad om dispensasjon fra gjeldende plan.

Tidligere saksgang:

Den 31.10.2006 mottok vi en forespørsel om fradeling av parsell fra eiendommen gnr.23 bnr.1. Eieren ønsket en vurdering hvorvidt det kunne være mulig å tillate fradeling og bygging av ny bolig på eiendommen. 2 alternativer til plassering av bolighus ble skissert på kart.

På grunn av at forespørselen ikke var i samsvar med gjeldende plan ble saken sendt på en høringsrunde til Fylkesmannen (Miljøvernavdelingen og landbruksavdelingen), Nord-Trøndelag Fylkeskommune og landbrukssjefen i ISK.

Fylkesmannen (miljøvernavdelingen) mener at det ikke foreligger særlige grunner som gir grunnlag for dispensasjon og peker på presedensfaren i slike saker.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune anbefalte alternativ 2, som blir knyttet til eksisterende bebyggelse og ligger i god avstand fra kjente kulturminner.

Landbrukssjefen behandlet saken etter jordloven første gang den 20.12.2006 (sak 73/06). Det ble gitt avslag. Saken ble deretter påklaget av hjemmelshaver. Den 1.2.2007, sak 5/07 ble klagesaken behandlet av Samkommunestyret. Landbrukssjefens avslag i sak 73/06 ble opprettholdt.

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannens landbruksavdeling for endelig behandling. Den 22.5.2007 mottok vi et brev fra Fylkesmannen (landbruksavdelingen) der de bad om en uttalelse vedr. usaklig forskjellsbehandling. Den 14.6.2007, sak 17/07 ble saken derfor tatt opp til ny behandling i Samkommunestyret. Følgende vedtak ble fattet:

”Mottatt klage fra Pål I. Salberg tas til følge. Pål I. Salberg gis samtykke til fradeling av en boligtomt på eiendommen Nøisomhet, gnr. 23, bnr. 1 i Levanger. Vedtaket fattes med bakgrunn i [Jordlovens § 12](#), Landbruksdepartementets rundskriv [M-4/2003](#) og [M-6/2003](#) og retningslinjer gitt fra Landbruks- og matdepartementet samt kommunedelplan/arealplan for Levanger. Kommunedelplanen åpner for fortsatt spredt boligbygging i deler av LNF-område. Muligheten for fradeling av tomter begrunnes med bakgrunn i at spredt boligbygging vil være et viktig virkemiddel for å opprettholde bosettingen i alle deler av kommunen.”

Den 11.7.2007 mottok vi en fullstendig delingssøknad med vedlegg.

Vann- og kloakk:

Eiendommen kan tilknyttes kommunalt ledningsnett.

Avkjørsel/ atkomst:

Statens Vegvesen har den 31.7.2007 gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra Fv 119 til parsell av gnr.23 bnr.1. Nabo, Per Svarva, har gitt rett til atkomst over hans eiendom.

Naboer:

Nabovarsel er sendt. Det er ikke mottatt merknader fra naboene.

Vurdering:

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

Som særlige grunner anfører hjemmelshaver følgende:

”Det gjøres gjeldende at det foreligger særlige grunner for å innrømme deling og således dispensere fra kommuneplanen hvor det omsøkte areal har en planstatus som LNF område. Det gjøres gjeldende at det allerede er bebyggelse i området og at bygging på omsøkt areal således blir en del av et etablert boligområde. Spredt boligbebyggelse er en viktig del av kulturlandskapet i Levanger og omsøkte deling må ansees som et tilskudd til denne beskrivelse/ vurdering.

Det foreligger allerede godkjenning fra landbruksmyndighetene idet det anføres fra vår side at det aktuelle areal er godt egnet til boligbygging. Det ligger allerede offentlig vann- og avløp samt eksisterende veger i området.

Videre gjøres gjeldende at deling og tillatelse til bygging innebærer at vi på dette tidspunkt unngår å søke om deling av generasjonsbolig til eiendommen gnr.23 bnr.1. Omsøkte fradeling er begrunnet med ønske om bygging av bolig for vår datter og hennes familie. Hun har odel med best prioritet på eiendommen og antas å være den som vil overta gnr.23 bnr.1 på sikt.

Jeg tillater i tillegg å vise til Plan- og utviklingskomiteens vedtak i sak 65/07, 1719/257/2 datert 27.06.07 idet det gjøres gjeldende at det i denne saken ble gitt delingstillatelse. Det anføres at denne sak er sammenlignbar med vår søknad både i forhold til eiendommens størrelse, beliggenhet og planstatus for området. Om mulig er det ønskelig å fremme saken til behandling i Plan- og utviklingskomiteens møte 27. august.”

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 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 10.5.2004. 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.

Omsøkt boligtomt grenser inntil et lite uregulert boligområde (byggeområde i kommunedelplanen for Skogn). De fleste boligene her ble bygd på 1960-tallet. Siste fradeling ble gitt i 2002. Når det tillates spredt bebyggelse er det en fordel at tomtene plasseres inntil eksisterende bebyggelse. Dette gjør at en kan dra nytte av infrastrukturen i eksisterende bebyggelse, samt at jordbruksarealet forblir sammenhengende.

I høringsbrevet ble det angitt 2 ulike alternativer til plassering av tomter. Nord-Trøndelag Fylkeskommune anbefaler ”alternativ 2” som blir knyttet til eksisterende bebyggelse og ligger lengst fra fornminnene i området. Dette er i samsvar med mottatt fradelingssøknad, det er opprinnelig ”alternativ 2” det nå søkes om fradeling for.

Fylkesmannen (Miljøvernavdelingen) skriver i sin uttalelse blant annet følgende:

”Miljøvernavdelingen har i tidligere byggesaker i Levanger pekt på presedensfaren ved slike dispensasjoner. Det er beklagelig at vi nok en gang må minne om den. Presset på landbruksområdene er ofte stort i by- og tettstedsnære områder og jordbrukets kulturlandskap utsettes for varige endringer ved nedbygging om omdisponering bl.a til boligformål. Kommunen bør derfor være oppmerksom på den utilsiktede virkningen av en slik dispensasjonspraksis.

Kommunen bør i større grad ta i bruk kommuneplanen som styringsredskap for arealutnyttelse, og på den måten kanalisere boligbygging til områder som allerede er avsatt til byggeformål.”

Boligbygging, spesielt i pressområder, bør skje etter plan. Når det utarbeides reguleringsplaner sikrer man at området blir best mulig utnyttet, at forhold som trafiksikkerhet og støy er ivaretatt, samt at det settes av nok areal til fellesareal/lekeplasser m.m. Gjennom kommuneplanen tar man stilling til hvor fremtidige boligområder skal lokaliseres. Dette er en omfattende prosess hvor både lokale og regionale myndigheter kommer med innspill. Forhold som skal vurderes i denne sammenheng er avstand til skole og barnehage, trafiksikkerhet, støy, kulturlandskap, landbruk, fornminner mm.

Det er i den senere tid gitt en del dispensasjoner for oppføring av spredt boligbygging i landbruk-, natur- og friluftsområder. Siste sak var Børge Lund som fikk tillatelse til fradeling av boligomt fra eiendommen Kleiven Nordre, gnr. 257 bnr.2, Mulelia (sak 65/07). Vedtaket ble begrunnet med følgende:

”Spredt boligbygging vil være et virkemiddel for å opprettholde bosettingen i alle deler av kommunen. Kommuneplanens arealdel har ingen innvendinger mot å bygge hus på tidligere bebygde tomter. Spredt boligbygging er en viktig del av kulturlandskapet i Levanger.”

Det er viktig å være klar over at hver dispensasjon som gis kan gi grunnlag for presedens, og at man på bakgrunn av dette bør være restriktiv med å dispensere (jf. uttalelse fra Fylkesmannen). Spørsmålet her er om tidligere dispensasjoner allerede har skapt presedens for denne saken slik at et evt. avslag her vil medføre usaklig forskjellsbehandling.

I tillegg til ovennevnte fradelingssak fra Børge Lund er det i den senere tid gitt dispensasjon fra LNF-formålet i en rekke lignende saker. Vi kan nevne følgende:

- PUK sak 36/06 (Arne M. Lie)
- PUK sak 68/06 (Kår Glæstad)
- Plan- og byggesaksjefens sak 824/06 (Ola Gildberg)

Vi finner små forskjeller på denne saken og nevnte tidligere saker. Med bakgrunn i tidligere dispensasjoner mener vi derfor at det allerede har skapt presedens og at et avslag her vil medføre usaklig forskjellsbehandling.



Levanger kommune
Sakspapir

HYLLBÆRVEIEN 9 - MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING - KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Bernt Arne Helberg	Arkivref: 2006/10140 - /1719/314/262
E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048219	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	29.08.2007	78/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage fra Sundal, Kamaric og Brevik i Høgberget 2,4 og 6 datert 13.07.07, tas ikke til følge.

Klagesakene oversendes fylkesmannen i medhold av Plan- og bygningslovens §27-1.

Vedlegg:

1 Klage Sundal, Kamaric og Brevik datert 13.07.07

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

02 sak 13/07 i plan- og utviklingskomiteen.

Saksopplysninger:

I møte 21.02.07 sak 13/07, vedtok plan- og utviklingskomiteen mindre vesentlig reguleringsendring for Hyllbærvegen 9. Se utsnitt neste side.

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

Det har kommet inn en felles klage fra Sundal, Kamaric og Brevik i Høgberget 2,4 og 6 datert 13.07.07. (vedlegg 01)

Vurdering:

Sammendrag av klage:

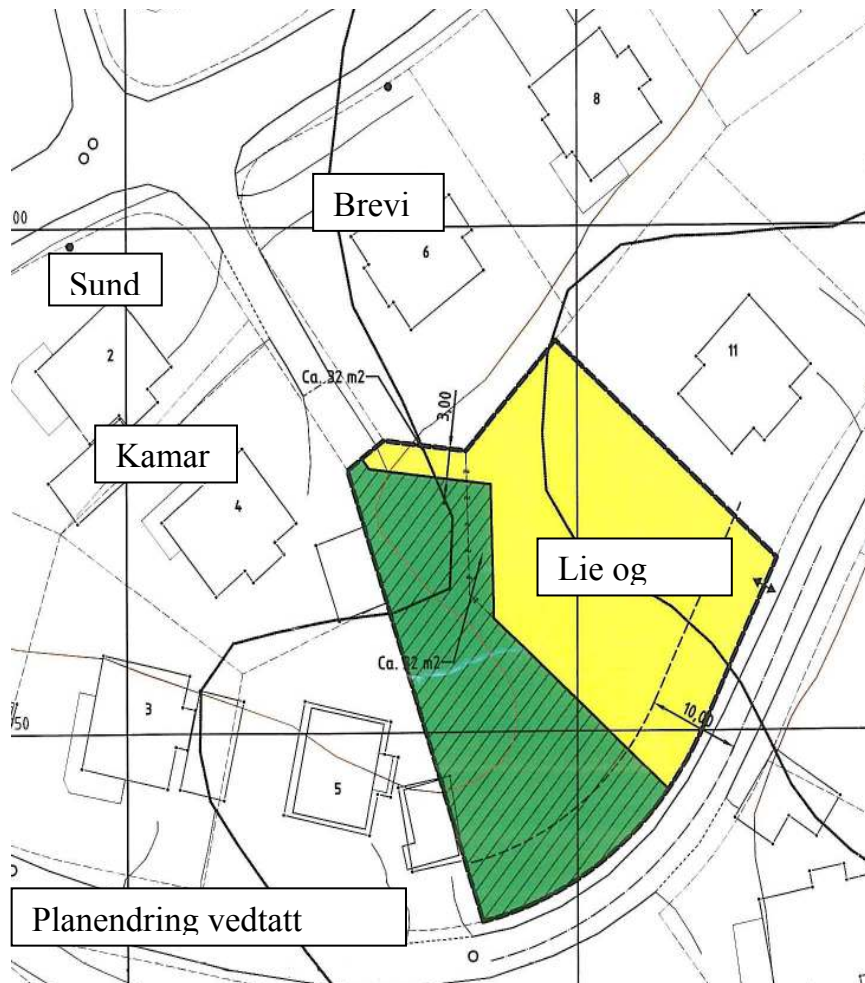
Trafikk: Det er daglig stor trafikk til og fra Hyllbærvegen 9 fra innkjøringen i Høgberget. I tillegg til Lie og Furuset benyttes adkomsten av gjester og anleggsarbeidere. Det rygges både med og uten tilhenger. De mener Lie og Furuset ikke har rett til denne kjøringen, og må sørge for å ha tilstrekkelig plass til å snu på egen tomt.

I Høgberget 2 og 4 er det veldig små barn som inntil nå har hatt trygge lekeforhold, og det er en stor lekeplass vis a vis utkjøringen fra nevnte eiendommer.

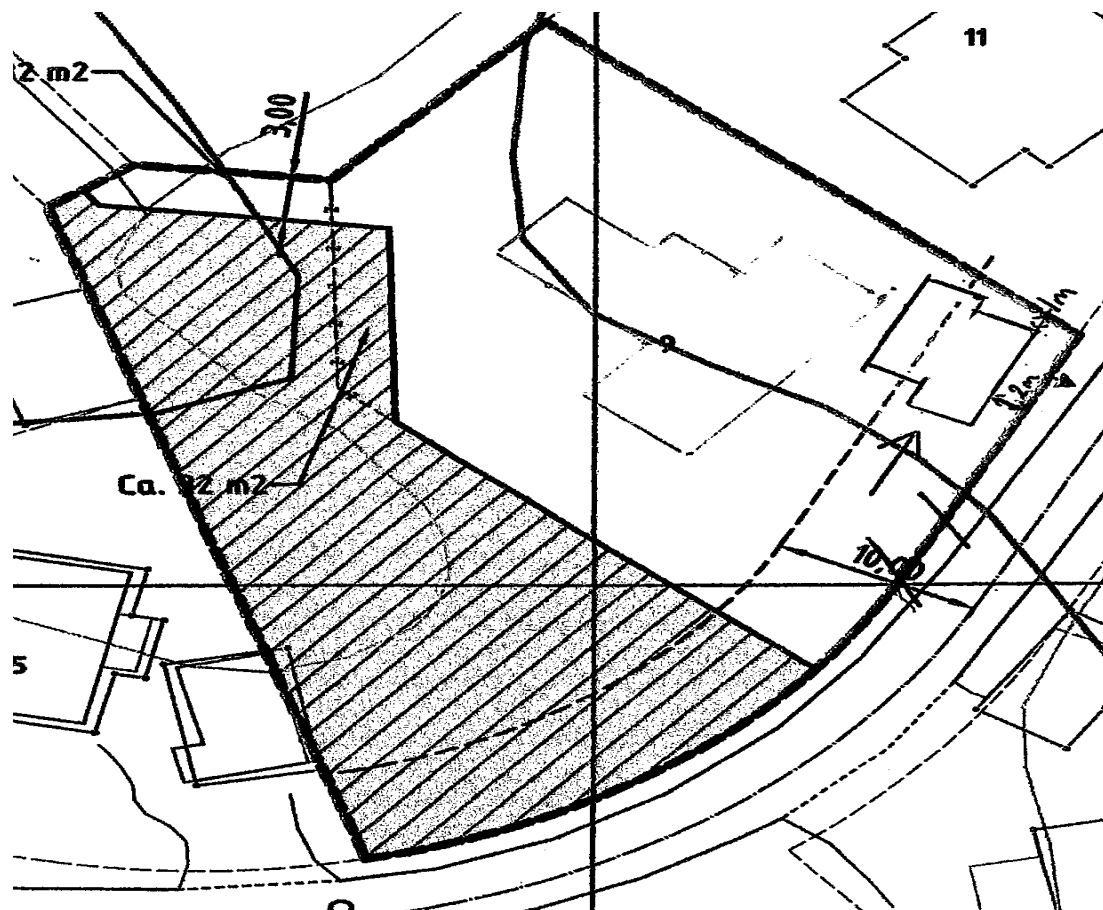
Påpeker at det første brevet fra AS Levanger Tomteselskap ikke ble sendt til Sundal i Høgberget 2.

Klagerne mener kjøringen til Hyllbærvegen 9 via Høgberget ikke er i samsvar med det ble forelagt, og kan ikke se at det er gjort noe vedtak om at Lie og Furuset har full bruksrett. Viser til at Lie og Furuset i sin søknad opplyste om at de vil ha hovedadkomst, garasje og biloppstillingsplass fra Hyllbærvegen, mens i dag benyttes adkomst fra Høgberget som hovedadkomst.

Trær: Lie og Furuset har fjernet flere unge trær nederst på tomtegrensa mot Høgberget 6, uten å drøfte dette med Brevik i Høgberget 6.



Kommentar: Alle klagerne fikk tilsendt planendringen til uttalelse i brev datert 14.12.06, og vi kan da ikke se at det er av vesentlig betydning at Sundal ikke mottok det første brevet fra tomteselskapet. Vi mener klagerne og alle andre som ble berørt av planendringen fikk anledning til å uttale seg før den ble vedtatt, men vi mottok ingen merknader i høringsperioden. Lie og Furuset har hele tiden opplyst om at de skal benytte hovedadkomst fra Hyllbærvegen. De har også sendt inn en melding om bygging av garasje den 17.04.07, som viser garasje plassert med adkomst fra Hyllbærvegen. Se figur under.



Vi vil derfor tro at i fremtiden når Lie og Furuset har etablert seg på eiendommen vil hovedtyngden av trafikken skje fra Hyllbærvegen.

I følge vedtatt reguleringsendring har imidlertid Lie og Furuset også bruksrett fra Høgberget. Det ble opplyst om dette i saksdokumentet som ble sendt på høring til klageren og andre berørte: *"Vegbiten fra Høgberget er i gjeldende plan avsatt til felles avkjørsel for de eiendommer som sokner til avkjørselen dvs. 3 tomter i dag. Den foreslåtte endringen vil føre til at også Hyllbærvegen 9 vil få den rettigheten."*

Angående rygging vises det til følgende bestemmelse i gjeldende reguleringsplan for Høgberget 1, vedtatt 01.06.89: *"Innenfor tomtegrensen skal det være snumulighet for personbil"* På bakgrunn av dette har tomteeier ansvar for å gjøre det mulig å snu på tomta.

Når det gjelder fjerning av vegetasjon er dette en privatrettslig sak mellom to naboer og kan ikke styres gjennom gjeldende reguleringsplan.

Konklusjon: Klagerne har tidligere fått tilstrekkelig opplysning om følgene av reguleringsendringen, og mulighet til å uttale seg før vedtak. Vi kan heller ikke se at klager har kommet med nye momenter i saken. Vi tilrår derfor at klagen ikke tas til følge.



Levanger kommune
Sakspapir

**KLAGE PÅ REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN TINBUEN - 1719/232/16
I ÅSENFJORD**

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

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	29.08.2007	79/07

Rådmannens forslag til vedtak:

- Punkt 1 i klage datert 03.06.07 fra Kjell W. Johansen / Gøril og Kjell Gisetstad vedrørende nausttomt på gnr. 232/6 tas til følge. Det reguleres nausttomt på gnr. 232/6, jfr. tidligere vedtatt plan.
- Punkt 2 i klage datert 03.06.07 fra Kjell W. Johansen / Gøril og Kjell Gisetstad, om å øke samlet bruksareal pr. hyttetomt til 108 kvm, tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.
- Klage datert 25.05.07 fra Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen, Arvid og Gudrun Langø og klage datert 04.06.07 fra hytteforeningene Framnes, Langøya og Hoøya:
 - Den primære anmodning, om at reguleringsformålet felles veg (FA1) endres til offentlig veg, tas ikke til følge. Det påklagde forhold oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.
 - Den subsidiære anmodningen mht. § 5.1 i bestemmelsene, tas til følge. Teksten ”benyttes som adkomst til”, i § 5.1, endres til ”er felles for”.

Vedlegg:

- Klage datert 03.06.07 fra Kjell W. Johansen / Gøril og Kjell Gisetstad.
- Klage datert 25.05.07 fra Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen, Arvid og Gudrun Langø.
- Klage datert 04.06.07 fra hytteforeningene Framnes, Langøya og Hoøya.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Levanger kommunestyres sak 29/07 (vedtak av reguleringsplanen) m/vedlegg.
- Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen, 14.08.06 (brevet er også underskrevet av Langø).
- Framnes, Langøya og Hoøya hytteforening, 31.08.06.

Saksopplysninger:

Revidert reguleringsplan for Tinbuen ble vedtatt i Levanger kommunestyre i møte den 09.05.07, sak 29/07. Reguleringsvedtaket ble kunngjort 19.05.07, og frist for klage var tre uker fra denne dato. Berørte parter ble tilskrevet med brev datert 15.05.07.

Innen fristen er det mottatt klage fra:

- Kjell W. Johansen / Gøril og Kjell Gisetstad.

- Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen, Arvid og Gudrun Langø.
- Hytteforeningene Framnes, Langøya og Hoøya.

Vurdering:

Kjell W. Johansen (gnr. 232/6) / **Gøril og Kjell Gisetstad** (gnr. 232/127; tomt 4)

- 1) Klagerne ber om at planen sikrer nausttomt på gnr. 232/6, jfr. tidligere vedtatt plan. Det opplyses at nausttomten er avtalt benyttet til naust for hytte på gnr. 232/127 (tomt 4). Anken vedrørende dette punkt kan frafalles hvis søknad om dispensasjon/flytting av nausttomt imøtekommes.
- 2) Det klages over at det i bestemmelsenes punkt 6.1 ikke er gitt aksept for uthus, BRA inntil 8 kvm. ”I behandlingen er dette fra kommunen begrunnet med at kommunen prinsipielt ikke har gått ut over 100 kvm BRA i hytteområder. Imidlertid er det i kommunens reguleringsplan for Undlien Nordre nettopp akseptert uthus inntil 8 kvm BRA.” Det anmodes om likebehandling og at det tilføyes reguleringsbestemmelsene at uthus inntil 8 kvm BRA kan tillates, og at samlet bruksareal da blir 108 kvm.

Kommentar:

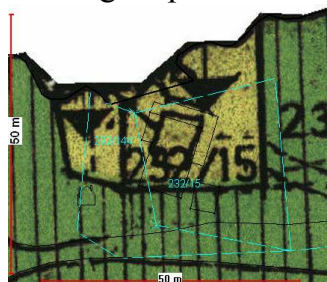
1) Nausttomt

Samkommunen har med brev av 25.07.07 avslått Johansen / Gisetstad sin søknad om flytting av nausttomt. Dvs. at klagens punkt 1) skal behandles.

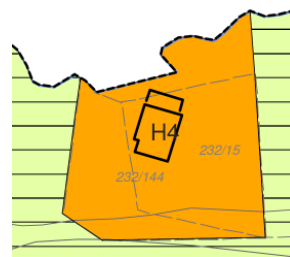
Vi var ikke oppmerksom på at tidligere plan viste to nausttomter innenfor område H4.



Tidligere vedtatt plan



- m/eiendomsgrenser.



Plan, vedtatt 09.05.07.

Vi tilrår at klagen tas til følge, og at det reguleres nausttomt på gnr. 232/6, jfr. tidligere vedtatt plan. Eier av gnr. 232/144+15 må tilskrives.

2) Bruksareal/utnyttingsgrad og anmodning om likebehandling med Undlien nordre
Undlien nordre ligger på motsatt side av Lofjorden, og er et sammenlignbart område. Bestemmelsen det vises til er imidlertid ikke i hht. senere praksis, og synes noe uklar. Udrag fra reguleringsbestemmelser for Undlien nordre, vedtatt 13.10.2004:

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.

Det går ikke entydig fram av bestemmelsen om uthus på 8 kvm BRA kan bygges i tillegg til ”fritidsanlegg” med BRA 80 kvm, eller om uthus inngår i nevnte areal. Undlien er ikke utbygd, og praktisering av bestemmelsen foreligger ikke. Ved sluttbehandling av Tinbuen-planen var dette med bruksareal omtalt slik:

Andre endringer av plankart og bestemmelser etter offentlig ettersyn

§ 6.1 Utnyttingsgrad for alle hytteområdene i planen

Følgende forslag til bestemmelse har ligget ute til offentlig ettersyn (05.08-08.09.2006):

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

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

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

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

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

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

Planen ble vedtatt med overnevnte revisjon av § 6.1 og kommunestyret vedtok også å ta ut omriss av planlagt bebyggelse utover en øvre grense på 100 kvm bruksareal. Vi minner om at bestemmelsen legger til rette for at uthus/anneks kan utgjøre 20 kvm av samlet bruksareal.

Dagens praksis bygger på intensjonen om at samlet bruksareal pr. hyttetomt ikke skal overstige 100 kvm. Dette er 20 kvm økning i fht. kommuneplanbestemmelsene. Det er en utfordring å utforme entydige/klare bestemmelser, og vi ser ikke grunn til at tidligere uklare formuleringer (i Undlien nordre) skal legges til grunn for å tøyne grensen ytterligere. En ytterligere økning ville også være av prinsipiell betydning og kunne danne presedens for senere saker, inkludert pågående rullering av kommuneplanens arealdel. Vi tilrår følgelig at punkt 2) i klagen ikke tas til følge.

Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen (gnr. 232/3,4 ”Framnes”)

Arvid og Gudrun Langø (232/14 ”Langøy” og 252/1 ”Haaøen”)

”Vi registrerer at vår merknad datert 14.08.2006, bare delvis har blitt hensyntatt, ved at vårt alternative forslag om å regulere atkomsten til Framnes og Langøya til fellesatkomst, er imøtekommet. Kommunen har imidlertid ikke angitt hvem veien skal vavre felles for, noe som var en forutsetning for oss.”

Klagerne kan, som rettighetshavere i og brukere av adkomstvegen (FA1) til Framnes og Langøya, ikke akseptere at det ikke er angitt hvem felles veg skal være felles for. De viser til fylkesmannens merknad om dette ved offentlig ettersyn. De påklager følgelig vedtaket, men ber fortrinnsvis om at veggen reguleres som offentlig veg.

Bakgrunn for at de ønsker offentlig veg:

- Uttalelse fra enhet for kultur (om opparbeidelse av parkeringsplass og toalett for allmennheten) tyder på at *"friområdet skal derfor uomtvistelig være til bruk også for de som kommer fra landsiden, og det skal tilrettelegges for de som kommer med bil."*
- Uttalelse fra kommunalt råd for funksjonshemmede (om universell utforming) er tatt inn i bestemmelsene. Dette må bety at strandsonen skal være tilgjengelig for rullestolbrukere, og stigningsforhold gjør at de nødvendigvis må komme ned til sjøen med bil. Bryggeanlegget er privat, noe som avskjærer bevegelseshemmede fra å nå friområdet med båt.
- Fylkesmannens uttalelse om at det ikke er anledning til å gi allmennheten rettigheter til privat eiendom via reguleringsbestemmelsene (som medfører at friområdet ikke er sikret allmenn adkomst via kjøreveg)
- Minner om at offentlig ervervet friområde, hvor det også er tenkt noe tilrettelegging, bør komme flere av kommunens innbyggere til gode, ikke bare hytteeiere. Det vises til at Tindbuen er et av de flotteste friområdene ved sjøen i kommunen, og det oppfattes som lite handlekraftig og overraskende at kommunen ikke vil prioritere en tilrettelegging i dette området. Klagerne oppfatter at kommunen ikke ser seg råd til å overta driften av vegen, og minner om at økonomi ikke er et forhold plan- og bygningslovens skal regulere.
- Klagerne har, sammen med grunneier på Langøya, ivaretatt vedlikeholdet av vegen. De har i de senere år sett en betydelig trafikkvekst av dagsturister i området, ikke minst til det regulerte friområdet. Klagerne synes det er helt urimelig at de skal måtte ta denne ekstrabelastningen, og mener kommunen her har både et rettslig og moralsk ansvar for å overta veien. Krever at kommunen regulerer vegen offentlig.

Kommentar:

Klagernes primære krav/ønske om offentlig veg (endring av felles veg FA1):

Vi kan ikke se at det har kommet inn nye momenter som tilsier at det er nødvendig å regulere offentlig veg gjennom planområdet, eller til friområdene. Det vises til tidligere vurderinger i reguleringsaken (gjengitt nedenfor).

Vi tilrår at dette forhold i klagen ikke tas til følge.

Utdrag fra sluttbehandlingen, kommunestyresak 29/07:

Kommentar

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

Atkomst og trafikk:

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

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

Kommentar fra kommunens vegavdeling 30.10.06:

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

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

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

Om reguleringsformålene:

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

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

Spesialområde privat veg synes riktig. Men da vi ikke kjenner detaljene omkring bruksrettigheter og veggen pr. i dag synes å være åpen for allmenn ferdsel, har vi ikke sterke innvendinger mot å videreføre tidligere vedtatt reguleringsformål (felles veg/avkjørsel) med ca. samme brukergruppe. Da dette heller ikke medfører endring av rettigheter, ser vi ikke grunn til å sende planen på nytt utvidet offentlig ettersyn. Ønsket om å videreføre veggen med reguleringsformål felles veg/avkjørsel imøtekommes. Endring: Adkomstvegen fra plangrense i øst til offentlig veg i vest er endret fra spesialområde privat veg til felles avkjørsel FA1. Tidligere FA1 er gitt benevnelsen FA3.

Klagernes sekundære krav om at det må angis hvem felles veg FA1 er felles for:

Vi ser at § 5.1 i bestemmelsene kunne vært mer presis. Vi tilrår at dette forhold i klagen imøtekommes ved at teksten ”benyttes som adkomst til”, i § 5.1, endres til ”er felles for”.

Endret § 5.1 blir da slik:

”5.1 Felles adkomstveger (FA)

Felles adkomstveg FA1 reguleres i en bredde på 5,0 meter og er felles for eiendommene på Langøya som ligger vest for planområdet, boligområdet B1, hyttetomt nr. 6-7 innenfor H1.3, hytteområdene H2-H5 og småbåthavna.”

Hytteforeningene Framnes, Langøya og Hoøya

”Vi registrerer at vår merknad datert 25.08.2006, bare delvis har blitt hensyntatt, ved at vårt alternative forslag om å regulere atkomsten til Framnes og Langøya til fellesadkomst, er imøtekommet. Kommunen har imidlertid ikke angitt hvem veien skal være felles for, noe som var en forutsetning for oss.”

Som brukere av vegen kan klagerne ikke godta at det ikke er angitt hvem felles veg (FA1) skal være felles for. De viser til fylkesmannens merknad om dette ved offentlig ettersyn. De påklager følgelig vedtaket, men ber igjen om at vegen fortrinnsvis reguleres som offentlig veg. Ut fra det som framkommer i saksutredningen, mener de dette bør være eneste alternativ. Som bakgrunn for dette anføres de samme forhold som listes opp av Ingebrigtsen/Langø (de fire første strekpunktene).

I tillegg anføres at hvis kommunen er fornøyd med at området kan nås med båt, er ambisjonsnivået innen tilrettlegging for friluftsliv svært lavt, og neppe i harmoni med den vesentlige innsatsen eksempelvis Direktoratet mener området fortjener.

Hytteforening opprettholder sitt subsidiære krav fra tidligere merknad, og ber kommunen liste opp hvem veien skal være felles for, så framtidig deres hovedanførsel imøtekommes.

Kommentar:

Det påklagde forhold, om at felles veg FA1 primært ønskes som offentlig veg, sekundært at det går fram hvem felles veg er felles for, er også påklaget av Ingebrigtsen og Langø. Det vises følgelig til våre kommentarer til denne klagen. Klagen tilrås imøtekommet med hensyn til § 5.1 i bestemmelsene, men ikke i forhold til det primære ønsket om offentlig veg.

Adkomst til Hoøya:

Hytteforeningene har, i sin tidligere uttalelse, påpekt at vegen også benyttes som adkomst til Hoøya. Vi kan ikke se av klagen om Hoøya ønskes omtalt i § 5.1. Vi foreslår uansett at vår vurdering ved sluttbehandlingen (se under) legges til grunn og at Hoøya ikke omtales i § 5.1.

Utdrag fra sluttbehandlingen, kommunestyresak 29/07:

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

Konklusjon

Vi tilrår at:

- Det påklagde forhold med hensyn til nausttomt på gnr. 232/6 tas til følge.
- Det påklagde forhold mht. anmodning om samlet bruksareal på 108 kvm pr. hyttetomt ikke tas til følge.
- Klager vedrørende veg i området:
 - Det primære kravet om offentlig veg tas ikke til følge.
 - Det subsidiære kravet om omformulering av § 5.1 tas til følge.

Påklagde forhold som ikke imøtekommes oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.



Levanger kommune
Sakspapir

TORDENSKJOLD COD FARM AS - AKVAKULTUR AV TORSK I TRONDHEIMSFJORDEN - KONSEKVENsutREDNING FOR OMSØKTE ETABLERINGER VED HESTØYA OG DJUPVIKA

Saksbehandler: Johannes Bremer	Arkivref: 2007/150 - /U43
E-post: johannes.bremer@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048275	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	29.08.2007	80/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Levanger kommune slutter seg til hovedtrekkene i den foreliggende konsekvensutredningen for akvakultur av torsk ved Hestøya og Djupvika, men vurderer den som noe mangelfull på enkelte områder.

Konsekvensutredningen må suppleres med tilleggsutredning av følgende tema:

- Oppdatert miljøstatus i Trondheimsfjorden.
- Klarere beskrivelse av konsekvenser og risiko i de tilstøtende sjøareal- og strandsoner ved utnyttelse av produksjonskapasitet opp til 2 340 tonn/ år pr. anlegg ved Hestøya og Djupvika
- Samfunnsmessige virkninger.

Tilleggsutredningen må foreligge før konsekvensutredningen sluttbehandles.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Konsekvensutredning

Saksopplysninger:

Fiskeridirektoratet har i ekspedisjon datert 11.06.07 sendt ut konsekvensutredning for akvakultur av torsk i Trondheimsfjorden. Frist for å sende inn uttalelse ble satt til 30.07.07. Etter anmodning ble denne forlenget til 05.09.07.

Konsekvensutredningen er todelt.

Del 1:

Dette er en generell del for akvakultur av torsk i Trondheimsfjorden innenfor linjen Brekstad – Agdenses.

Denne behandles av innherred samkommunestyre.

Del 2: Konsekvensutredning for omsøkte etableringer ved Hestøya og Djupvika

Denne behandles av plan- og utviklingskomiteen i Levanger.

Det er SINTEF Fiskeri og havbruk AS som har utarbeidet konsekvensutredningen.

Tidligere behandling:

Søknad om konsesjon for flytende fiskeoppdrettsanlegg for Hestøya og Djupvika ble behandlet i plan – og utviklingskomiteen i møte den 06.12. 06 som sak nr. 83/06 og 84/06. Det ble fattet følgende likelydende vedtak i begge sakene som uttalelse:

1. Levanger Kommune er positiv til at det etableres oppdrett av torsk på kommunes sjøareal.

2. Levanger Kommune sier ja til etablering, under forutsetning av at virksomheten etter 4 år blir analysert med tanke på virksomhetens påvirkning av sine omgivelser og hvilke evnt hinder og ubehag denne fører med seg for miljøet og andre brukere av strandsone og sjø.

Etter å ha vurdert alle uttalelsene til konsesjonssøknadene har Fiskeridirektoratet bestemt at søkeren Tordenskjold Cod farm AS skal utarbeide konsekvensutredning for akvakultur av torsk i Trondheimsfjorden samt for de to omsøkte anleggene ved Hestøya og Djupvika.

Utredningsprogrammet for konsekvensutredningen ble behandlet som sak nr 4/07 i Innherred samkommunestyre i møte den 1.2.07.

Samkommunestyret fattet følgende vedtak:

Innherred samkommune gir sin tilslutning til forslag til utredningsprogram for akvakultur av torsk i Trondheimsfjorden.

Det tilrås at følgende nye hovedpunkt/ tema tas inn i planprogrammet:

- *Oppdrettsnæring i Trondheimsfjorden i forhold til bærekraftig utvikling.*
- *Mulige forurensninger, håndtering av avfall og avbøtende tiltak.*
- *Mulig konflikter i forhold til tett befolkede områder langs Trondheimsfjorden*
- *Samfunnsmessige virkninger*
- *Beskrivelse av aktuelle områder for lokalisering av akvakultur for torsk.*
- *Miljøstatus i Trondheimsfjorden*

I møte den 16.05. 07 som sak nr. 55/07 fattet plan – og utviklingskomiteen følgende vedtak i forbindelse med endring av plassering av anlegget ved Hestøya:

Levanger kommune viser til tidligere uttalelser i forbindelse med akvakultur av torsk, sak 83/06 i plan- og utviklingskomiteen i Levanger og sak 04/07 i Innherred samkommunestyre.

Det forutsettes at endring av anleggsplassering ved Hestøya utredes i konsekvensutredningen for akvakultur for torsk i Trondheimsfjorden

Konsekvensutredningen er et omfattende dokument.

Nedenfor følger sammendraget i konsekvensutredning for omsøkte etableringer ved Hestøya og Djupvika:

1 Sammendrag

Tordenskjold Cod Farm AS søkte Fiskeridirektoratet i 2006 om tillatelse til oppdrett av torsk på to lokaliteter i Levanger kommune i Trondheimsfjorden. Levanger kommune innstilte positivt på begge søknadene. I forbindelse med den kommunale behandlingen kom det inn høringsuttalelser fra flere hold, der flere uttalelser uttrykte bekymring for at oppdrettsvirksomheten skulle ha negative virkninger for miljøet og annen virksomhet i området. På bakgrunn av høringsuttalelsene og det faktum at få kommuner i Trondheimsfjorden har utarbeidet arealplaner for sjø, ble Tordenskjold Cod Farm og Fiskeridirektoratet enige om at det skulle gjennomføres en konsekvensutredning for oppdrett av torsk på de to omsøkte lokalitetene.

Utredningsgrunnlaget er delt i to og denne rapporten har utredet forhold som er relevante for oppdrett av torsk på de to omsøkte lokalitetene i Levanger kommune (Djupvika og Hestøya). En annen rapport har utredet forhold som vil ha betydning for å drive oppdrett av torsk i Trondheimsfjorden generelt og gir en samlet vurdering av potensialet for oppdrett av torsk i Trondheimsfjorden.

Mandatet er detaljert (se kapittel 2), men oppsummert skulle følgende vurderes når det gjelder de to lokalitetene:

Akvakultur av torsk og forholdet til villaks og sjørret i Trondheimsfjorden

Mandatet: ”Utredningen skal vurdere om akvakultur av torsk i Trondheimsfjorden vil medføre etøkt lusepress på utvandrende postsmolt og sjørret. Utredningen skal ta hensyn til hvordan de omsøkte anleggene er plassert i forhold til vandringsmønsteret til villaks og sjørret.”

*Den mest aktuelle lusa for smitte fra torsk til laks er skottelus (*Caligus elongatus*), lakselus (*Lepeophtheirus salmonis*) går ikke på torsk. Infeksjoner av *Caligus spp.* i oppdrett har kommet fra ville bestander. Det finnes imidlertid ikke vitenskapelige dokumentasjon for at det er interaksjoner og overføring av *Caligus spp.* fra oppdrettet til vill fisk. Sannsynligheten for at overføring kan skje, er likevel til stede. Sjørreten har et vandringsmønster som tilsier at den kan være mer utsatt for overføring av skottelus fra torsk i de omsøkte lokalitetene enn utvandrende laksesmolt.*

Generelt konkluderer vi med at sannsynligheten for at skottelus i oppdrettsanlegg for torsk skal medføre problemer for utvandrende postsmolt og sjørret er liten, i en situasjon med et moderat omfang av torskeoppdrett i Trondheimsfjorden, lite skottelus i anleggene og vurdert ut fra den generelle situasjonen villfisken i Trondheimsfjorden er i når det gjelder lus. Det er likevel foreslått avbøtende tiltak som vil være viktige for å kunne overvåke situasjonen og å sette inn tiltak raskt dersom situasjonen skulle endre seg. Avbøtende tiltak er foreslått innen avlusningsrutiner, eventuelt sette lavere grense for når avlusning skal skje og inkludere telling av skottelus i Trondheimsfjorden i NINAs langtidsserier.

Nasjonalt vil det være en oppgave å fremskaffe mer kunnskap om skottelusas biologi og livssyklus (vertsstatus), samt arbeide for å utvikle eventuelle vaksiner eller alternative bekjempelsesstrategier. Man bør også fremskaffe mer kunnskap om mulige interaksjoner mellom oppdrettet torsk og villaks.

Fiskeaktivitet (både næringsfiske, fritidsfiske og turistfiske)

Mandatet: ”Utredningen skal belyse hvilke konsekvenser de omsøkte akvakulturanleggene vil kunne ha for fiskeaktiviteten i området (næringsfiske, fritidsfiske, turistfiske og elvefiske etter villaks).”

Det er næringsfiske og fritidsfiske som er aktuelt å vurdere i tilknytning til de to lokalitetene.

Djupvika-lokaliteten vil til dels ligge innenfor et næringsfiskeområde som går fra Levanger til Skånes og videre mot Verdal. Hestøya-lokaliteten ligger ikke innefor fiskefelt slik det er avmerket på Kystverkets kartdatabase. Fiskerne som er aktive i området forteller at det foregår et visst fiske også rundt denne lokaliteten. Fiskeriaktiviteten i området er av begrenset karakter og ingen av lokalitetene vil legge vesentlige hindringer i veien for fiskeriaktiviteten. Det anbefales at Tordenskjold Cod Farm har god dialog med fiskerne i området rundt lokalitetene, slik at unødvendige konflikter unngås. Oppsummert er vår konklusjon av ingen av lokalitetene vil være til vesentlig hinder for å utøve et fritidsfiske i området.

Virkninger av utslipp fra de to omsøkte lokalitetene

Mandat: "Utredningen skal belyse hvilke virkninger utslipp (fôrspill og feces) fra de to omsøkte akvakulturanleggene vil kunne få for bunntilstanden og vannmassene i indre Trondheimsfjord."

På bakgrunn av det omfattende obligatoriske systemet for overvåking av miljøtilstanden under oppdrettsanlegg for torsk og mulighetene myndighetene har for justering av overvåkingsprogram, vil man få fra god informasjon om en eventuell påvirkning på de to omsøkte lokalitetene og forvaltningen vil ha muligheter til å sette inn tiltak dersom det er nødvendig.

Etter vår oppfatning er sannsynligheten svært liten for at produksjonen på de to omsøkte lokalitetene skal påvirke bunnforholdene eller siktedypet i vannmassene i Trondheimsfjorden i negativ retning.

Vi har ikke foreslått avbøtende tiltak eller nærmere undersøkelser for dette temaet.

Friluftsjnteresser

Mandat: "Utredningen skal belyse konsekvensene av de omsøkte akvakulturanleggene på friluftslivet i områdene rundt Djupvika og Hestøya."

Slik de er planlagt utformet og plassert på lokalitetene vil de to anleggene i liten grad være til hinder for allmennhetens ferdsel og aktiviteter i strandsonen. De vil legge beslag på sjøareal, men i liten grad hindre friluftsjnteresser med båt eller landsetting og fortøyning av båt i strandsonen. Anleggene er plassert så langt fra de offentlige badeplassene at de ikke reduserer muligheten til bading fra land.

Erfaringer fra nærliggende områder i Levanger og Frosta viser at oppdrettsanlegg kan oppleves negativt i friluftssammenheng i forbindelse med nyetablering, men at de etter en tid i stor grad oppfattes som en naturlig virksomhet på sjøen. Oppdrettsanlegg av denne typen har ikke lagt noen vesentlig demper på interessen for å bygge hytter/fritidsboliger i nærheten.

Anlegget ved Hestøya ligger så langt fra friluftsjnteresser på land at god driftspraksis skulle være tilstrekkelig for å unngå problemer i friluftssammenheng. Det er lokalisert nær Indre Hestøygrunnen, som er en populær fiskeplass, men vil etter vår oppfatning kun legge beslag på en mindre del av arealet der det drives fritidsfiske.

Slik anlegget ved Djupvika er plassert kan fritidsbåter passere mellom anlegget og land og med en avstand på ca 500 meter til friluftsjnteressområdet Skånes kan vi ikke se at anlegget er til vesentlig ulempe for bruken av dette.

Avbøtende tiltak bør være rettet inn mot å holde generell orden på anlegget (fôr og fôrrester må ikke bli liggende på anlegget og trekke til seg fugl), støyende drift på anleggene bør så langt det er mulig legges til dager og tiden på dagen når tilstøtende områder ikke benyttes til fritidsaktiviteter og trafikk med større båter bør foregå på dagtid på ukedager. Tiltakshaver bør holde informasjonsmøter og ha god dialog med fritidsbrukere i området.

Vi kan ikke se at det er behov for nærmere undersøkelser i forhold til friluftsjakter.

Forholdet til vernede områder og sjøfugl i Trondheimsfjorden

Mandat: "Utredningen skal beskrive status for de ulike verneområdene og IBA-området. Eventuelle forhold ved akvakulturvirkningen som kan tenkes å påvirke verneformålet for de respektive områdene, samt eventuelle konsekvenser for IBA-området, skal belyses."

Oppdaterte oversikter over status finnes kun for enkelte av verneområdene som omfattes av utredningsgrunnlaget. For de øvrige områdene stammer registreringene fra åtti- og nittitallet.

Vi konkluderer med at det er liten risiko for at det skal oppstå forhold ved oppdrett av torsk på de to omsøkte lokalitetene som vil påvirke de vernede områdene eller IBA-området i negativ retning og sette verneformålet i fare. Det bør likevel rettes ekstra oppmerksomhet mot tiltak som å bruke nett over merdene, fjerne svak fisk hyppig og ikke bruke garn som kan fange dykkende fugl til rutineovervåking og tiltak ved rømming. I tillegg er det viktig å være tilbakeholden med lusbehandling som innebærer utslipp av kjemikalier til sjøen, man bør bruke metoder som reduserer behovet for bruk av kobberholdig impregnering og ta spesielle hensyn ved ferdsel til og fra anlegget i perioder dersom det er nødvendig av hensyn til fugl i de fredete områdene.

Vi anser det ikke nødvendig å sette i verk nærmere undersøkelser i forhold til de vernede områdene innefor dette området. På generelt grunnlag kan det være fornuftig å fremskaffe mer kunnskap om forholdet mellom fugl og oppdrettsvirksomhet.

Verneformålet i de vernede områdene i indre del av Trondheimsfjorden vil sannsynligvis styrkes hvis det utarbeides en felles kystsoneplan for dette området.

Samferdsel og skipstrafikk

Mandat: "Utredningen skal belyse konsekvenser av de omsøkte akvakulturlokalitetene på dagens bruk av området i forbindelse med all båttrafikk."

Ingen av de to omsøkte lokalitetene kommer i konflikt med offisielle farleder, annen nyttetraffikk, navigasjonsinstallasjoner eller ankringsplasser. Lokaliteten Hestøya er flyttet ca 500 meter mot nord-nordøst i forhold til den opprinnelige søknaden etter pålegg fra Kystverket og Indre Trondheimsfjord havn. Lokaliteten Djupvika er godkjent av samme myndigheter under forutsetning av at anlegget/forankringen ikke kommer i berøring med hvit sektor av Verdalsmolo lykt, er en forutsetning som er ivaretatt av tiltakshaver.

Fritidsbåttrafikken i området rundt de to omsøkte lokalitetene er i følge Indre Trondheimsfjord havnevesen liten og de to lokalitetene vil ikke ligge i veien for fritidsbåttrafikken. Rundt lokaliteten Hestøya er det god plass til å passere mellom anlegget og Hestøya og anlegget og Alnesholmen. På lokaliteten Djupvika er det mulig for fritidsbåter å passere mellom anlegget og land.

På bakgrunn av de opplysninger vi har fått tilgang til kan vi ikke se at det er grunn til å foreslå avbøtende tiltak eller nærmere undersøkelser når det gjelder samferdsel og skipstrafikk.

Kulturminner – marinarkeologi

Mandat: "Det må undersøkes om det er påvist marinarkeologiske kulturminner der akvakulturtillatelse for torsk er omsøkt."

Det er ikke registrert skipsfunn eller andre funn av kulturhistorisk interesse på de aktuelle oppdrettslokalitetene ved Hestøya og Djupvika. Ved etablering og drift av de to omsøkte lokalitetene vil det ikke bli fjernet masse fra bunnarealene, slik at i prinsippet vil eventuelle gjenstander som kan omfattes av Kulturminneloven bli liggende urørt.

Vi kan ikke se at det er grunnlag for å foreslå avbøtende tiltak eller nærmere undersøkelser når det gjelder kulturminner/marinarkeologi, ut over forsikring om at varslingsplikten ved eventuelle funn av kulturhistorisk interessante gjenstander blir overholdt.

Konklusjon

Med de avbøtende tiltak som er forslått kan vi ikke se at det er nødvendig med ytterligere undersøkelser før en eventuell tillatelse til oppdrett av torsk på de omsøkte lokalitetene blir gitt. Produksjonen er av et slikt omfang og vil foregå på en slik måte (gitt at avbøtende tiltak følges opp), at virkningene på de felt vi her er bedt om å vurdere synes å være små.

Imidlertid bør det settes i gang arbeid for å fremskaffe grunnleggende kunnskap om forhold der kunnskapsgrunnlaget er svakt. Forholdene er påpekt i rapporten, og særlig vil vi peke på kunnskapen om interaksjoner mellom oppdrettet og vill fisk (laksefisk, torskfisk og andre arter). Denne kunnskapen bør fremskaffes før man eventuelt velger å øke torskeproduksjonen i Trondheimsfjorden vesentlig.

På bakgrunn av vurderingene som er gjort har vi ikke funnet grunn til å foreslå undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av å drive oppdrett av torsk på de to omsøkte lokalitetene. Vi forutsetter at de rette forvaltningsorganer følger opp eventuelle krav eller pålegg som blir gitt tiltakshaver som følge av forslag som er framsatt i denne konsekvensutredningen.

Ut over dette vises det til den samlede konsekvensutredningen som ligger på Fiskeridirektoratet, Region Trøndelag sin hjemmeside.

Vurdering:

Av utredningsprogrammet går det fram at følgende tema skal utredes i konsekvensutredningen:

- Potensialet for oppdrett i Trondheimsfjorden
- Samferdsel/ skipstrafikk (farleder) og kulturminner (matinarkeologi).
- Fiskeriaktivitet (både næringsfiske, fritidsfiske og turfiske
- Oppdrett av torsk og forholdet til villtorsk og sild i Trondheimsfjorden
- Oppdrett av Torsk og forholdet til vill- laks i Trondheimsfjorden
- Oppdrett av Torsk og forholdet til friluftssinteresser som hytteområder, badeplasser.
- Kulturminner (matinarkeologi).
- Nærmere undersøkelser (blant annet foreslå undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av tiltaket).

Videre anmodet samkommunestyret i sin uttalelse at følgende også burde tas inn i konsekvensutredningen:

- Oppdrettsnæring i Trondheimsfjorden i forhold til bærekraftig utvikling.
- Mulige forurensninger, håndtering av avfall og avbøtende tiltak.
- Mulige konflikter i forhold til tett befolkede områder langs Trondheimsfjorden
- Samfunnsmessige virkninger
- Beskrivelse av aktuelle områder for lokalisering av akvakultur for torsk.
- Miljøstatus i Trondheimsfjorden.

I konsekvensutredningen for de omsøkte anleggene ved Hestøya og Djupvika er følgende tema utredet:

TEMA	AVBØTENDE TILTAK
Akvakultur av torsk og forholdet til villaks og sjørret i Trondheimsfjorden	Avbøtende tiltak er foreslått innen avlusningsrutiner
Fiskeaktivitet (både næringsfiske, fritidsfiske og turistfiske)	Ingen av lokalitetene vil være til vesentlig hinder for å utøve et fritidsfiske i området.
Virknings av utslipp fra de to omsøkte lokalitetene	Ingen avbøtende tiltak foreslås
Friluftinteresser	Ikke behov for nærmere undersøkelser
Forholdet til vernede områder og sjøfugl i Trondheimsfjorden	Ingen avbøtende tiltak foreslås
Samferdsel og skipstrafikk	Ingen avbøtende tiltak foreslås
Kulturminner – marinarkeologi	Ingen avbøtende tiltak foreslås

De ulike temaene belyses i noe varierende grad i konsekvensutredningen. Det gis ikke fullgode svar på alle temaene.

Det vises til konklusjonen til SINTEF Fiskeri og Havbruk AS der det blant annet heter:

Med de avbøtende tiltak som er forslått kan vi ikke se at det er nødvendig med ytterligere undersøkelser før en eventuell tillatelse til oppdrett av torsk på de omsøkte lokalitetene blir gitt.

Slik en forstår konsekvensutredningen er det i praksis ikke særlig behov for avbøtende tiltak i forbindelse med etablering av de to omsøkte anleggene ved Hestøya og Djupvika. Ut fra en helhetsvurdering er det vanskelig å slutte seg til dette. Det vurderes som ønskelig med en klarere dokumentasjon av følgende:

- Oppdatert miljøstatus i Trondheimsfjorden.
- Klarere beskrivelse av konsekvenser i de tilstøtende sjø- og landarealene ved utnyttelse av produksjonskapasitet opp til 2 340 tonn/ år pr. anlegg ved Hestøya og Djupvika – risikovurdering.
- Samfunnsmessige virkninger.

Konsekvensutredningen skal utrede konsekvensene av de planlagte etableringene.

Denne saken dreier seg om hvordan oppdrett av inntil 2 340 tonn torsk årlig pr. anlegg (produksjonstall hentet fra konsesjonssøknaden) vil påvirke nærområdene til anleggene ved Hestøya og Djupvika.

Trondheimsfjorden har høy kvalitet som laksefjord og som gytested for en rekke fiskearter. Konsekvensutredningen oppfattes som noe mangelfull når det gjelder hvordan torskeoppdrett i så stort omfang vil påvirke det biologiske mangfoldet. Det er ikke gjennomført nye undersøkelser i forbindelse med utredningen. Den bygger på eksisterende (eldre) rapporter. Oppdaterte undersøkelser som belyser dagens situasjon, vil gi et sikrere grunnlag for konsekvensutredningen. Konsekvensutredningen bør også omfatte en risikovurdering i forbindelse med de omsøkte etableringene.

Akvakultur er en viktig næring, særlig i kyststrøkene. Torskeoppdrett er relativt ny aktivitet innenfor denne næringen. Det hevdes at den trolig vil bli en vekstnæring innen akvakulturen. Skal denne utviklingen lykkes i Indre Trondheimsfjord er det viktig at

slike etableringer settes inn i et helhetsperspektiv. Det er særlig viktig å se oppdrettsnæringen i sammenheng med bærekraftig utvikling. Dette gjelder i forhold til biologisk mangfold i sjøen, bruk av sjøareal og i forhold til nærliggende strandsone og landareal samt håndtering av mulige forurensninger som følger med virksomheten.

Trondheimsfjorden er noe mer en et viktig område for fiskeoppdrett. Den er også et veldig viktig friluftsområde for svært mange av innbyggerne i Levanger og i regionen forøvrig.

Konsekvensutredningen oppfattes å ha sterk fokus på mulighetene for etablering av torskeoppdrett uten fullt ut å gi svar på hvilke konsekvenser dette vil medføre i forhold til hovedpunktene som er nevnt ovenfor. Den gir ikke klare nok svar på flere av disse forholdene.

Det er naturlig å anta at etablering av torskeoppdrett som næring vil ha samfunnsmessige virkninger i regionen. I denne forbindelse kan det pekes på virkninger i forbindelse med levering av varer og tjenester i byggeperioden og i forbindelse med vanlig drift. Oppdrettsnæringen bør skape nye arbeidsplasser og økt bosetting i berørte kommuner. Dette er et tema som er lite belyst i konsekvensutredningen. Det anses som en svakhet ved konsekvensutredningen at det ikke er våget å antyde hva den omsøkte årsproduksjonen vil bety av ringvirkninger. En kan ikke se bort fra at resultatet av verdiskapningen på sjøarealene i Trondheimsfjorden i mindre grad vil komme regionen til gode. Det stilles sjøareal til disposisjon for denne virksomheten uten at det gis klare nok garantier for hva dette vil tilføre lokalsamfunnet av positive ringvirkninger. Som kompensasjon bør vertskommunene for oppdrettsanlegg kunne beregne en årlig arealavgift for bruk av sjøareal til oppdrettsformål. Dette blir utredet av de sentrale myndighetene.

Ut fra en helhetsvurdering anbefales følgende:

Levanger kommune slutter seg til hovedtrekkene i den foreliggende konsekvensutredningen for akvakultur av torsk ved Hestøya og Djupvika men vurderer den som noe mangelfull på enkelte områder.

Konsekvensutredningen må suppleres med tilleggsutredning av følgende tema:

- Oppdatert miljøstatus i Trondheimsfjorden - (nye undersøkelser er nødvendig).
- Klarere beskrivelse av konsekvenser og risiko i de tilstøtende sjøareal- og strandsone ved utnyttelse av produksjonskapasitet opp til 2 340 tonn/ år pr. anlegg ved Hestøya og Djupvika
- Samfunnsmessige virkninger.

Tilleggsutredningen må foreligge før konsekvensutredningen sluttbehandles.



Levanger kommune

Sakspapir

REGULERINGSENDRING STAUPSMARKA

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2007/2613 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: Tove Irene Løvås, DNA

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	42/07
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	29.08.2007	81/07
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer på plankartet:

- Det må gå tydeligere fram at FA1 er en felles avkjørsel.
- Byggegrense i område B1, 8 meter fra regulert senterlinje i vegen FA1, kvalitetssikres/justeres.
- Plangrense og område L1 i nordvest justeres slik at eksisterende privat veg holdes utenfor planområdet.
- Fareområde høyspent justeres i samsvar med nyere data for ledningstraseer.

Endring av reguleringsplan for Staupsmarka; plankart datert 22.07.06, med overnevnte endringer, vedtas jfr. § 27-2 i plan- og bygningssloven.

Vedlegg:

- 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:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i hht. Plan- og utviklingskomiteens vedtak i møte 25.04.07, sak 42/07. Offentlig ettersyn varte fra 05.05.07 til 06.06.07.

Følgende uttalelser er kommet inn:

Nr.	Fra	Dato	Kommentar
01	NTE Nett AS	18.05.07	Ingen merknader.
02	Nord-Trøndelag fylkeskommune	24.05.07	
03	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	06.06.07	Ingen merknader.
04	Kommunalt råd for funksjonshemmede	06.06.07	Tas til orientering.

Vurdering:

NTE Nett AS

Ingen merknader. Angitt reguleringsendring kommer ikke i kontakt med NTEs eksisterende strømnnett.

Nord-Trøndelag fylkeskommune

Ingen vesentlige merknader.

Kulturminner

Det er ikke kjent freda kulturminner fra tida før 1537 i planområdet. Det er heller ikke påvist konflikt med kulturminner fra nyere tid. KML § 8.4 omtaler byggeområder. Siden denne endringen går fra arboret til landbruk aksepterer vi denne uten undersøkelser. Skulle området bli omregulert til byggeområde vil vi kunne kreve utført registreringer for å avklare om området inneholder automatisk freda kulturminner. Likevel kan det fortsatt ligge upåviste, freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Derfor vil vi minne om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Ingen merknader.

Kommunalt råd for funksjonshemmede

Saken er tatt opp i arbeidsutvalget i kommunalt råd for funksjonshemmede 30.05.07 og det ble fattet følgende vedtak:

”Kommunalt råd for funksjonshemmede tar saken til orientering”.

Konklusjon

Vi tilrår at plankartet rettes med hensyn til de vurderinger som ble gjort ved første gangs behandling og at reguleringsendringen deretter vedtas.

Overnevnte innspill formidles videre i fbm. melding om reguleringsvedtak.

FØRSTE GANGS BEHANDLING I PUK, 25.04.07, SAK 42/07

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 25.04.2007

Saksordfører:

Tove Irene Løvås, DNA

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

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.

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.

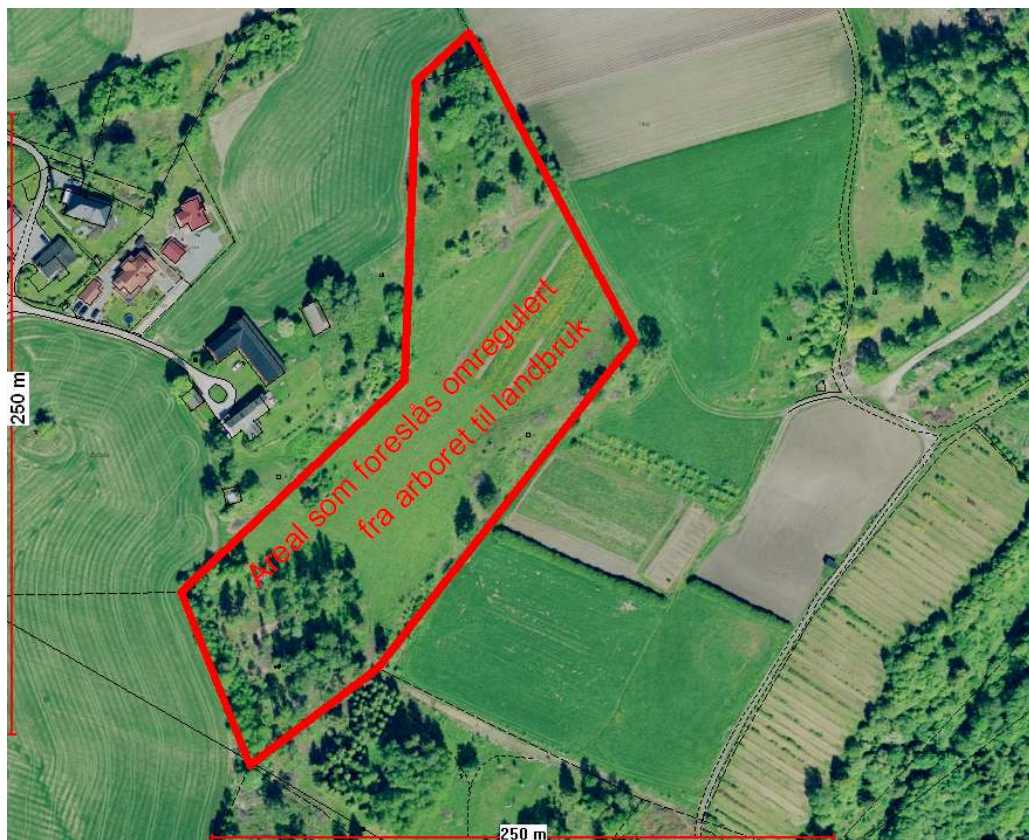
Et område på ca. 20 dekar foreslås omregulert fra arboret til landbruk.

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 m² til 8216 m².

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

REGULERINGSPLAN JØRSTADSJØEN SMÅBÅTHAVN

Saksbehandler: Bernt Arne Helberg	Arkivref: 2007/1412 - /L12
E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048219	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	28.03.2007	27/07
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	29.08.2007	82/07
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Følgende endringer gjøres i forslag til bestemmelser datert 02.02.07:

- Pkt.2.1: "og vedlikeholdes" tas ut.
- Tillegg til pkt 3.2: "Ny bebyggelse kan ikke oppføres sør for byggegrense vist på plankartet."
- Pkt.3.2: Minimum takvinkel økes fra 18 til 25 grader.
- Tillegg til pkt.4.1: "Det skal kun benyttes flyteelementer."
- Første setning i andre avsnitt i pkt. 4.2 endres til: "Ny bebyggelse på området skal i sum ikke overstige 50 m2 bebygd areal"
- Tillegg til pkt.4.2: "Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk."

Deretter vedtas bestemmelsene sammen med revidert plankart datert 10.08.07.

Vedlegg:

4 Plankart, rev.10.08.07

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

5 Uttalelser

Saksopplysninger:

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn, i tråd med planutvalgets vedtak 28.03.07. Følgende uttalelser er kommet inn:

Nr	Fra	Dato
01	Indre Trondheimsfjord Havnevesen	04.07.07
02	NTE	13.07.07
03	Kystverket	20.04.07
04	NTNU	27.04.07

05	Ragnhild Brun og Astrid Stubbe	30.04.07
06	Fiskeridirektoratet	03.05.07
07	NT-Fylkeskommune	03.05.07
08	Statens vegvesen	03.05.07
09	Fylkesmannen i NT	10.05.07

Den 10. august ble det avholdt et møte med Nøst båtservice og Jørstadsjøen småbåthavn, med det formål å drøfte justeringer av planen på bakgrunn av innkomne uttalelser.

Vurdering:

Uttalelse nr.01: Indre Trondheimsfjord Havnevesen: Ingen merknad

Uttalelse nr.02: NTE: Ingen merknad.

Uttalelse nr.03: Kystverket: Kystverket har ingen merknader til planforslaget, men minner om at tiltak som bla. mudring, fylling, utlegg av småbåtanlegg, kaier, ledninger/rør i sjø krever tillatelse etter havne og farvannsloven før det kan iverksettes. Søknader innenfor denne planavgrensningen sendes lokalt havnedistrikt til behandling. (Kan med fordel stå som retningslinje i planen.)

Egengodkjent plankart og bestemmelser sendes Kystverket, Serviceboks 2, 6025 Ålesund

Uttalelse nr.04: NTNU Vitenskapsmuseet, sek. arkeologi og kulturhistorie:

Ba om flere opplysninger om mudringen og utspregningen, men kom senere med felles uttalelse sammen med fylkeskommunen (uttalelse nr. 07)

Uttalelse nr.05: Ragnhild Brun og Astrid Stubbe:

Kommunen har ikke kommentert og tatt hensyn til Brun og Stubbes naboeiendom i saksframlegget. Kan heller ikke se at Fylkesmannens sjekklister har med punkter som tar hensyn til naboer.

Mener det må være mulig å videreutvikle Nøst båtservice uten at dette nødvendigvis må skje helt inntil deres eiendom, med alle de negative konsekvensene det fører med seg. De foreslår at den sørligste delen av industriområdet som ligger nærmest inntil bolighuset, flyttes vestover og ned mot sjøen.

I dag lagres båter tett helt inntil gjerdet mellom eiendommene, og eventuelle ledige plasser mellom båtene benyttes til parkering. Båteierne driver med båtpuss og reparasjoner spesielt i helgene og på kveldstid, noe som medfører støyplager. Dette er aktiviteter som vil øke på hvis den foreslåtte planen gjennomføres. Verdien på eiendommen vil forringes betraktelig også rent økonomisk, og hvem skal bære disse kostnadene?

Innenfor planområdet viser planen at svabergene i strandsonen skal raseres totalt og utbygges med kai. Det er ikke sagt noe i planen om at det skal være tillatt for allmennheten å ferdes langs stranda gjennom planområdet, og de frykter derfor at allmennheten blir utestengt.

Stubbe/Brun har tidligere vært i kontakt med Levanger kommune ang. fradeling av en til to hyttetomter på eiendommen, men har fått forholdsvis negativ tilbakemelding på grunn

av hensynet til strandsonen. De forutsetter imidlertid at alle tiltak i strandsonen behandles likt.

Protesterer på at byggegrensen mot deres eiendom er forutsatt å gå i eiendomsgrensen, og at bygningene kan få opptil 9 meter mønehøyde.

Adkomst er lagt så nært opptil deres hus og hage som overhodet mulig, med de miljømessige plager dette har i og med at industriområde og 100 båtplasser vil generere mye trafikk. De foreslår å gi hele planområdet adkomst via vegen til kaia i Jørstadsjøen. Her er vegen delvis opparbeidd og ingen bebyggelse blir sjenert.

Eiendomsgrense vist i planforslaget er ikke i samsvar med de gamle grensemerkene som nå er borte. Riktig eiendomsgrense må gjenopprettes og danne grunnlag for reguleringsplanen.

Konkluderer med at ved å flytte den sørligste delen av industriområdet og flytte adkomsten til adkomstvegen til kaia i Jørstadsjøen vil vesentlige miljøforbedringer være oppnådd.

Kommentar:

Byggegrense: For å bedre forholdene for nærmeste nabo foreslås det å sette ei byggegrense rett sør for eksisterende slipp, som hindrer at det kommer bebyggelse sør i næringsområdet. Byggegrensa er vist i plankart revidert 10.08.07. (Vedlegg 4)

Nord for den inntegna byggegrensa gjelder [§ 70 i plan- og bygningsloven](#) dvs. at som hovedregel skal bygningen ha en avstand til nabogrense som svarer minst til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter, og eventuell plassering av større bygning nærmere nabogrense kan kun skje etter skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen.

Nøst båtservice opplyser om at de har behov for kunne bygge med 9 meter mønehøyde, noe som er ca 1 meter høyere enn eksisterende bygning. Dette burde være en akseptabel høyde også sett fra naboenes side, i og med at nytt planforslag sikrer at det ikke kommer bygningsmasse sør i området. Dette anses som en bedre løsning enn å flytte næringsarealet vestover på dyrkajord ev. beslaglegge mer strandsonen.

Adkomstvei: Det anbefales ikke at adkomst flyttes til vegen til kaia i Jørstadsjøen. Dette vil gi en mye lengre adkomstveg, og trafikken vil bli gående i et verdifullt grøntbelte mellom strandsonen og dyrkamarka.

Eiendomsgrense: Plangrense følger eiendomsgrense som ligger registrert i eiendomskartverket. Eventuell mindre justeringer av denne har ikke betydning for reguleringsplanen, fordi vedtatt reguleringsplan ikke opphever eiendomsgrenser og råderetten over egen grunn.

Støy: Gjennom at bestemmelsene pkt. 2.2 sikrer at det ikke skal foregå støyende virksomhet som er i strid med gjeldende retningslinjer, mener vi hensynet til støy skal være ivaretatt. Link til T-1442 Retningslinje for støy i arealplanlegging: <http://www.regjeringen.no/Upload/MD/Vedlegg/Planlegging/Regional%20planlegging/T-1442.pdf>

Likebehandling av tiltak i strandsonen: Generelt kan det sies at det erfaringsvis blir akseptert noe mer inngrep i strandsonen hvis det dreier seg om tilrettelegging for næring

og for fellesanlegg til småbåter, enn hvis det dreier seg om hyttebygging. Dette sagt uten å ta konkret stilling til tiltak på eiendommen til Stubbe og Brun.

Allmennhetens tilgang: Det er ikke ønskelig og tilrådelig at allmennheten har tilgang til områdene regulert til industri/lager.

Vi mener at den reviderte utgaven av planen legger til rette for småbåthavn og videre utvikling av Nøst båtservice, uten at det gir for store ulemper for naboeiendommen.

Forslag:

Tillegg til bestemmelsene 3.2: ”Ny bebyggelse kan ikke oppføres sør for byggegrense vist på plankartet.”

Revidert plankart datert 10.08.07 vedtas.

Uttalelse nr.06: Fiskeridirektoratet: Ingen merknader

Uttalelse nr.07: NT-Fylkeskommune: Det er generelt behov for utbygging av flere større småbåthavner med service i fjorden, og Fylkeskommunen er positiv til at det bygges ut en småbåthavn på nordsiden av Ytterøya.

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

Kulturminner i sjø: NTNU-VM anser tiltaket for å ha et beskjedent omfang, og at faren for en konflikt med kulturminner under vann er liten, selv om den ikke kan utelukkes. NTNU -VM har ingen innsigelser til at tiltakene i reguleringsplanen iverksettes, men ber om at det under det planlagte arbeidet utvises aktsomhet med tanke på mulige kulturminner under vann. NTNU-VM understreker at tiltakshaver plikter å stanse arbeidet og kontakte NTNU-VM dersom det under arbeidet blir oppdaget kulturhistorisk materiale (keramikk, bearbeidet flint, vrakdeler, etc.) i sjøbunnen.

Uttalelse nr.08: Statens vegvesen: En småbåthavn med ca 100 båt plasser vil til tider generere en forholdsvis stor belastning på avkjørselen fra Fv. 135. Avkjørselen må utbedres slik at den tilfredstiller krav iht. vegnormaler for Statens vegvesen og forskrift til veglovens § 43.

Området som på planen er satt av til ”privat veg og parkering” vil ikke dekke behovet til småbåthavna, men vil kun fungere som en avkjørsel. Parkeringen er iht. bestemmelsene tenkt i areal som er regulert til ”privat småbåtanlegg. I dette arealet er det også åpnet for ny bebyggelse, noe som begrenser muligheten for parkering ytterligere.

Vegvesenet frykter at dersom det ikke etableres en tilstrekkelig parkeringsløsning for småbåthavna, vil det bli parkert langs fylkesvegen. Ber derfor om at det reguleres inn tilfredsstillende område for parkering før planen tas opp til behandling.

Kommentar:

Avkjørsel: Bestemmelser pkt. 2.1 sikrer at avkjørselen utformes i henhold til vegvesenets normaler.

Parkering: Planen for parkering er revidert i samråd med forslagsstiller. Det er forutsatt ca 35 plasser innenfor område avsatt til privat småbåtanlegg på land. Sammenlignet med andre småbåthavner i distriktet anses dette å være tilstrekkelig med parkering, i og med at erfaringsvis er aldri alle småbåtene i bruk samtidig. Det foreslås også begrensninger på hvor mye som kan bygges innenfor området, for å hindre at parkeringsarealene blir nedbygd.

For å få plass til tilstrekkelig med parkering er planområdet utvidet noe(ca 200m²). Dette er landbruksareal men er i dag ikke er dyrka. Landbruksenheten i samkommunen har ingen merknader til at planen justeres. Endringen er tatt inn i planforslag revidert 10.08.07. (Vedlegg 4.)

Forslag:

Første setning i andre avsnitt i bestemmelsene pkt. 4.2 endres til: ”Ny bebyggelse på området skal i sum ikke overstige 50 m² bebygd areal”

Uttalelse nr.09: Fylkesmannen i NT:

Landbruksavdelingen: Ingen merknader.

Miljøvernavdelingen: Økning i fritidsbåtaktiviteten legger press på strandsonen, og det er derfor positivt at det søkes etablert småbåtanlegg som fellesanlegg for et større antall båter. De er usikker på behovet for anlegget, men har fått opplyst at det er ei småbåthavn fra før på Ytterøya som er fullt belagt. Det planlagte ligger i relativ nærhet til både Nordhalla og Osnebben hyttefelt. Anlegget blir liggende et sted hvor det allerede er etablert fritidsbåtvirksomhet.

Miljøvernavdelingen mener det er en landskapsmessig estetisk fornuftig løsning å bygge havna som beskrevet utelukkende som flytebrygge fremfor tradisjonell steinmolo, hvor flyteelementene også fungerer som bølgebrytere.

Miljøvernavdelingen vil at kravet til bruk av flytebrygger skal knyttes sterkere til planen og vil derfor fremme en betinget innsigelse til planen inntil kravet om utelukkende bruk av flytebrygge er inntatt i reguleringsbestemmelsene.

Når det gjelder mudring og etablering av slipp og serviceanlegg for båter vil dette også kreve tillatelse etter forurensingsloven.

Kommentar: Båteierforeningen har fått utredet forskjellige alternativer til bølgebryter, og kommet fram til at flytende elementer er best i dette tilfellet. Det er derfor helt greit å ta inne en bestemmelse som sikrer kun flytende elementer.

Forslag:

Tillegg til pkt.4.1: ”Det skal kun benyttes flyteelementer.”

Kommunal- og administrasjonsavdelingen: Det bør gis tegnforklaring på det som oppfattes som eksisterende bygninger som inngår i planen.

Bestemmelsene 2.1: det kan ikke pålegges vedlikeholdsplikt gjennom planbestemmelser. Passusen ” og vedlikeholdes” må dermed tas ut.

Bestemmelsene 3.1, siste setning: Bestemmelser til reguleringsplan kan verken sikre atkomst over areal som er gitt annet formål, eller styre ferdsel. Siste setning må derfor tas ut. Foreslår derfor at det settes av noe areal til kombinert formål spesialområde småbåthavn og byggeområde industri/lager. Gjennom dette vil en være sikret atkomst til flytebryggene selv om arealet avsatt til industri/lager skulle bli solgt.

Kommentar: Eksisterende bebyggelse er lagt inn i tegnforklaring på plankart revidert 10.08.07.(Vedlegg 4)

I det reviderte plankartet er det også lagt inn et belte på tre meter gjennom område avsatt til industri/lager. Beltet foreslås regulert til kombinert formål industri/lager/småbåthavn, og gir mulighet for ferdsel mellom område for småbåtanlegg på land og ytterste flytebrygge.

Forslag:

Bestemmelsene pkt.2.1: "og vedlikeholdes" tas ut.

Momenter som ble vurdert før 1. gangs behandling:

Takvinkel: som nevnt i saksutredning til 1. gangs behandling er det ønskelig at den er mer presis for å sikre en enhetlig bygningsmasse på stedet. I samråd med forslagsstiller foreslås det derfor at minimum takvinkel på 18 grader økes til 25 grader.

Universell utforming: Det er vanskelig å legge universell utforming til grunn for utforming av flytebrygger og industri/lagerbygg. Det foreslås imidlertid at den gjøres gjeldende for område privat småbåtanlegg på land.

Forslag:

Bestemmelsene pkt.3.2: Minimum takvinkel økes fra 18 til 25 grader.

Tillegg til bestemmelsene pkt.4.2: "Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk."

1.gangs behandling:

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Jørstadsjøen småbåthavn datert 02.02.07 med tilhørende bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn i medhold av PBL § 27-1,2.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 28.03.2007

Forslag i møte:

Ingen

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til reguleringsplan for Jørstadsjøen småbåthavn datert 02.02.07 med tilhørende bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn i medhold av PBL § 27-1,2.

Vedlegg:

- 1 reg-betømmelser
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Plankart, datert 02.02.07

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Nøst båtservice har i samarbeid med Jørstadsjøen småbåthavn BA fått utarbeidet forslag til reguleringsplan for småbåthavn på Ytterøya. RG-Prosjekt v/Håvar Brøndbo har utarbeidet planforslaget.

Planen omfatter et anlegg for opptil 100 båter samt legger til rette for videre utvikling av Nøst båtservice.

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



Oversiktskart

Medvirkning:

Kunngjøring: Oppstart av planarbeidet er kunngjort i Levangeravisa og Trønderavisa 11.01.07. Det er ikke kommet merknader eller forespørsler til planarbeidet.

Barnerepresentanten: Planforslaget er forelagt ”barns representant i plansaker” i Levanger, som ikke har merknader til planen.

Landbrukssjefen: Landbruksmyndigheten i samkommunen har heller ikke merknader til planforslaget.

Kulturminner: Tiltakshaver har vært i kontakt Fylkeskonservatoren og fått ”frigitt” landdelen, men marienearkeologen har ikke fått undersøkt sjøområdene.

Fylkesmannen: Nødvendige mudrings- og sprengningsarbeider er omsøkt i brev til fylkesmannen 5. januar 2007. Det er gitt signaler om at svar ikke vil bli gitt før reguleringsplanen er vedtatt.

Planstatus: Området er avsatt til LNF- område i arealdelen av kommuneplanen, og er således i strid med formålet i overordna plan.



Skråfoto av Nøst båtservice og planområdet

Vurdering:

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn:

Grunnforhold: I følge forslagsstiller er grunnforholdene i området stabile og består i hovedsak av fjell.

Radonstråling: Det går et belte over Ytterøya som er spesielt utsatt for radonstråling fra grunnen, men kjenner ikke til at dette gjelder det aktuelle planområdet.

Kjemikalier: Nøst båtservice benytter en del kjemikalier i forbindelse med virksomhet. Vi forutsetter at eventuell utslipp til jord/sjø/luft tas hånd om etter gjeldende regelverk slik at det ikke blir til ulempe for brukere av småbåtanlegget, naboer eller omgivelsene forøvrig.

Fylkesmannens sjekklister: Forøvrig har vi har gått gjennom Fylkesmannens ”sjekklister 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

Støy:

Forslagstiller forutsetter at gjeldende krav i miljøverndepartementets T-1442 ”Retningslinje for støy i arealplaner” overholdes. Dette gjelder både for småbåthavna og innenfor industri/lager område. Dette er sikret i bestemmelse 2.2.

Naturverdier:

Strandsone: Det er lagt opp til mudring og sprenging i strandsonen, slik at den naturlige strandsonen delvis bestående av svaberg, vil bli omskapt til en kaikant. Forutsatt at dette gjøres på en kvalitetsmessig god måte, anses dette som tilrådelig på en kort strekning i tilknytning til en sjøbasert næringsvirksomhet.

Grøntstruktur/kulturlandskap: Det er i dag en smal randsone av ”villniss” mellom næringsbedriften og dyrkamarka, men ingen verdifull trevegetasjon. Se bilde forrige side. Den planlagte veien blir liggende i denne randsonen og danne en markert grense mot dyrkamarka.

Biologisk mangfold: I biologiskmangfold registreringene ligger planområdet i likhet med resten av Ytterøy, under området for hjortevilt. Vi antar imidlertid at det ikke er nødvendig å ta spesielle hensyn i dette tilfellet. Utover dette kjenner vi ikke til spesielt verdifulle biotoper innenfor området.

Bygninger og andre konstruksjoner: Det anses som viktig at aktuell bebyggelse harmonerer mest mulig med tradisjonell bebyggelse i dette kulturlandskapet, både når det gjelder dimensjoner og takvinkel.

Det er positivt at bestemmelsene sier at møneretning skal være tilnærmet vinkelrett på stranden, fordi dette harmonerer med tradisjonell naust og andre sjøhus i strandsonen. Maks mønehøyde på 9 meter anses som en høyde som vil gi bygningsmasse som i størrelse ikke vil bryte med dimensjonene i dette jordbrukslandskapet.

Stiller imidlertid spørsmålstegn ved om det store spennet i tillatt takvinkel, 18 – 35 grader, er tilstrekkelig presist til å sikre en enhetlig bygningsmasse på stedet. Minimumstakvinkel anses også å gi for flatt tak. Tillatt takvinkel vil derfor bli drøftet med forslagstiller, med sikte på å ”stramme” opp bestemmelsen litt før planen legges fram for 2.gangs behandling.

Planen har ingen beskrivelse av dimensjoner, materialer og standard på kaianlegg, div. overbygg m.m, men det forutsettes at kvaliteten på disse konstruksjonene sikres gjennom byggesaksbehandlingen.

Byggegrensa er satt til 15 meter fra Fv. 135, som er i samsvar med retningslinjer for fylkesveger.

Friluftsliv/gangadkomst:

Kjenner ikke til at området er spesielt attraktivt og mye i bruk som friluftslivsområde i dag. I og med at området er regulert til privat småbåtanlegg er ikke området automatisk tilgjengelig for allmennheten, men uansett vil mange ha nytte av småbåtanlegget.

Gangtrafikk til småbåtanlegget er forutsatt å skje gjennom industri/lagerområdet. Dette legger et ansvar på driver av Nøst båtservice, som må ta hensyn til gående spesielt i området ved slippen. Dette anses imidlertid som en forsvarlig løsning i og med at bedriften har en forholdsvis begrenset størrelse og oversiktlig drift. Trafikken til småbåtanlegget vil også trolig være størst utenfor ordinær arbeidstid.

Biltrafikk/parkering/trafikksikkerhet: Privat adkomstvei til småbåtanlegget og adkomst til Nøst båtservice, har felles avkjørsel fra FV 135. Veggen er imidlertid lagt i utkanten av

industri/lager området og anses som en akseptabel løsning, selv om det trolig vil bli noe felles bruk av vegen.

Det er ikke satt av en egen privat parkeringsplass for småbåtanlegget, men parkering er forutsatt å skje sammen med båtopplag m.m innenfor området for privat småbåtanlegg på land. Dette er en lite ønskelig situasjon, og derfor vil muligheten for å sette av en egen parkeringsplass bli drøftet med forslagsstiller før 2. gangs behandling.

Universell utforming:

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

- *Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer.*
- *Minimum 40% av boligene skal oppføres med livsløpsstandard*
- *Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk.*

Dette blir drøftet med forslagsstiller med sikte på bestemmelsene tas inn før 2. gangs behandling. Setningen som omhandler boliger er ikke aktuell i dette tilfellet.

Utbyggingsavtale/vann og avløp: Det er ingen kommunal infrastruktur i området og tiltaket baserer seg bare på lokale vann og avløpsløsninger. Det er derfor konkludert med at det ikke er behov for utbyggingsavtale.

Plankart og bestemmelser:

Ingen kommentarer til uttegning av plankartet og til formuleringer i bestemmelsene.

Konklusjon:

Planforslaget legger til rette for videre drift og utvikling av Nøst båtservice, kombinert med et anlegg for lokale fiskere og småbåtfolk. Dette er et positivt tiltak og den framlagte planen viser i all hovedsak en god løsning, som trolig vil fungere bra for alle parter uten at det går på bekostning av andre verdier og interesser i området. Det tilrås derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte til uttalelse.



Levanger kommune
Sakspapir

**1719/275/350 - REGULERINGSPLAN - PARKERING OG TRAFIKK VED FROL
OPPVEKSTSENTER**

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2006/9652 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: Guri Skjesol, SP

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	25.04.2007	44/07
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	29.08.2007	83/07
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

§ 2.3 siste setning om universell utforming flyttes slik at bestemmelsen gjøres gjeldende for hele planområdet, ikke bare annen veggrunn.

Reguleringsplan m/bestemmelser for Parkering og trafikk ved Frol Oppvekstsenter, begge datert 10.03.07, med overnevnte endring, vedtas jfr. § 27-2 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:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i hht. Plan- og utviklingskomiteens vedtak i møte 25.04.07, sak 44/07. Offentlig ettersyn varte fra 05.05.07 til 06.06.07.

Følgende uttalelser er kommet inn:

Nr.	Fra	Dato	Kommentar
01	Nord-Trøndelag fylkeskommune	07.05.07	Ingen merknader.
02	NTE Nett AS	18.05.07	Ingen merknader.
03	Kommunalt råd for funksjonshemmede	06.06.07	Tas til orientering.
04	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	06.06.07	Ingen merknader.
05	Statens vegvesen, Region midt	11.06.07	Faglige tilrådinger.

Vurdering:

Nord-Trøndelag fylkeskommune

Generelt ingen merknader til planforslaget. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom noen treffer på freda kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må formidles videre til de som skal gjøre arbeidet.

NTE Nett AS

Ingen merknader til planen, men det gjøres oppmerksom på at NTE har liggende en del høyspennings jordkabler samt bredbåndskabler i parkeringsområdet ved Frol Oppvekstsenter. NTE ber utbygger ta nærmere kontakt med NTE Nett AS, for mer detaljert informasjon og ytterligere planlegging dersom dette blir nødvendig.

Kommunalt råd for funksjonshemmede

Saken ble behandlet i arbeidsutvalget i kommunalt råd for funksjonshemmede 30.05.07 og det ble fattet følgende vedtak:

”Kommunalt råd for funksjonshemmede tar saken til orientering.”

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Ingen merknader.

Statens vegvesen, Region midt

Gir faglige tilrådinger mht. vegbredder, langsgående parkering, gangforbindelse til barnehagen samt renovasjon ved barnehagen. Konkrete råd/forslag til justeringer.

Kommentar:

En del av de forhold som nevnes av Statens vegvesen er også nevnt i vår vurdering, se Plan- og utviklingskomiteens vedtak ved førstegangsbehandling. Rådene fra vegvesenet er tatt opp med kommunens vegavdeling, som kunne opplyse at renovasjonspunkt for barnehagen er forutsatt på motsatt side av Skolevegen, i foreslått område for avfall. Vegavdelingen så ikke behov for detaljutforming av eksisterende kjøreveg m.m., slik det er gitt råd om. Bringe/hente-mulighetene ved barnehagen og gangforbindelsen til denne ble vurdert som god nok.

Konklusjon

Vi tilrår at universell utforming gjøres gjeldende for hele planområdet, og at planen vedtas. Overnevnte innspill videreformidles ved melding om reguleringsvedtak.

FØRSTE GANGS BEHANDLING I PUK 25.04.2007, sak 44/07

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 25.04.2007

Saksordfører:

Guri Skjesol, SP

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

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.

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):

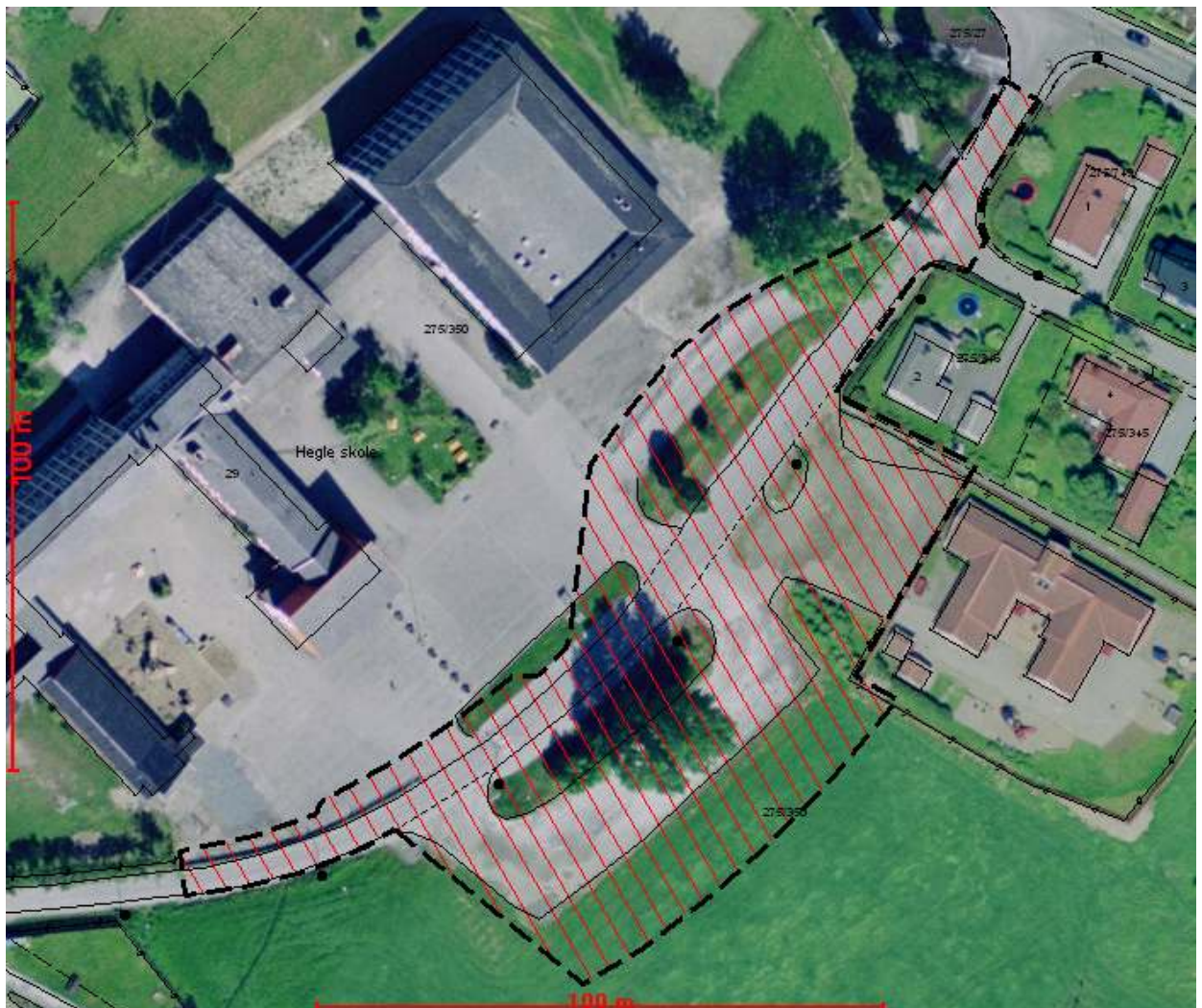
- 3 Situasjonsplan (grunnlag for utarbeidelse av plankart)

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 trafikkant) 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 ivare tatt 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 ivare tatt. 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 trafikksikkerhet, korteste vei og forhold nevnt under renovasjon nedenfor. Et alternativ

kan være å anlegge et grøntdrag 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

REGULERINGSPLAN NOSSUMHYLLAN - ENDRING

Saksbehandler: Bernt Arne Helberg	Arkivref: 2007/6523 - /
E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048219	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	29.08.2007	84/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til bestemmelser endres på følgende punkter:

- Tillegg til pkt. 2.1: *"Situasjonsplan skal også vise uteoppholdsarealer, gangarealer, lekearealer, utemøblering, forstøtningsmurer, gjerder etc. og vegetasjon."*
- Tillegg til pkt. 2.1: *"Det skal utarbeides felles situasjonsplan for områdene D1, D2, G1, G2 og FL1."*
- Nytt pkt. 2.8: *"Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk."*

Deretter legges forslag til reguleringsplan Nossumhyllan - endring, datert 13.08.07, med reviderte bestemmelser ut til offentlig ettersyn, i medhold av PBL § 27-1,2.

Utbygger bes vurdere å tilrettelegge for alternativ oppvarming basert på fornybare energikilder.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse/oversendelsesbrev, datert 02.07.07
- 2 Plankart, sist rev. 13.08.07
- 3 Bestemmelser

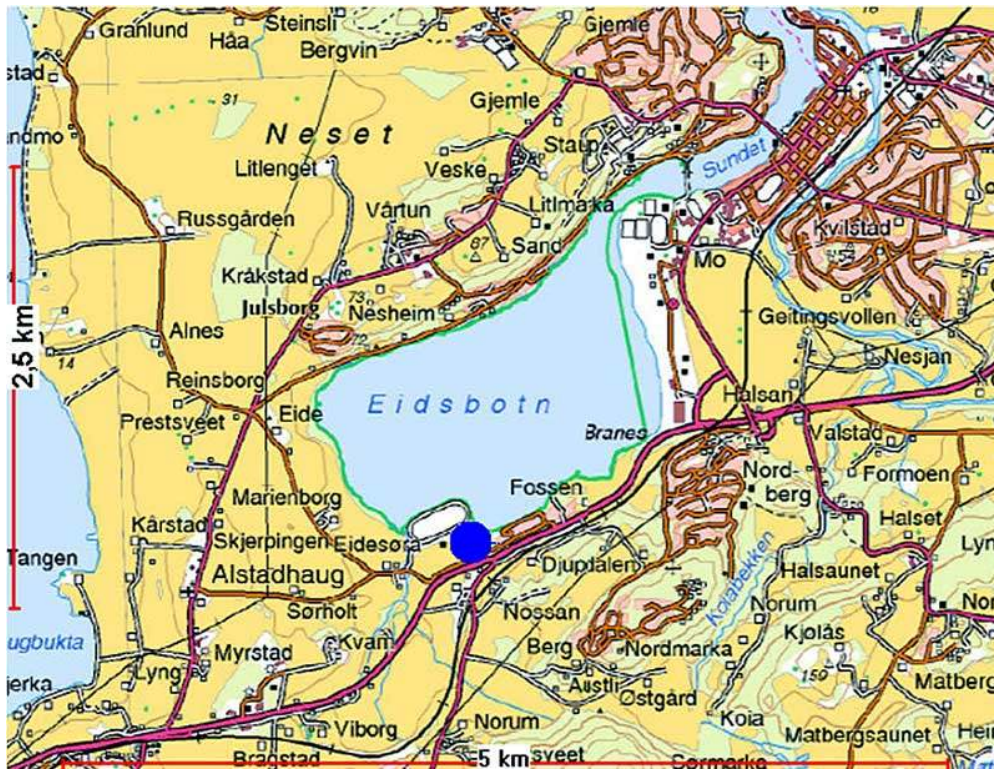
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

RG-Prosjekt v/Håvar Brøndbo har fremmet planforslaget på vegne av Block Watne AS.

Planforslaget gjelder en utvidelse av eksisterende boligområde på Nossumhyllan.



Oversiktskart - planområdet vises med blå prikk.

Planforslaget omfatter i grove trekk samme område som dekkes av gjeldende reguleringsplan Nossumhyllan, vedtatt 29.01.03. Se bilde under. Link til gjeldende plan i planarkivet: http://webhotel.gisline.no/GISLINEWebplan_1719/GL_planarkiv.aspx?planid=L2003021



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

Det er gjort følgende endringer i forhold til gjeldende plan:

- Område C inngår ikke i endringen
- Utvidelse D på område som i dag er regulert til landbruk. ca 2,7 daa.
- Endra vegføring dvs. den nederste svingen har kommet litt lenger ned.
- Endra type bebyggelse
- Endring i grønnstruktur og lekeplasser.

Forslaget legger opp til 32 nye boliger, men antallet boenheter er vesentlig redusert i forhold til gjeldende plan. Se ellers forslagsstiller sin beskrivelse av planen i oversendelsesbrevet. (vedlegg 01)

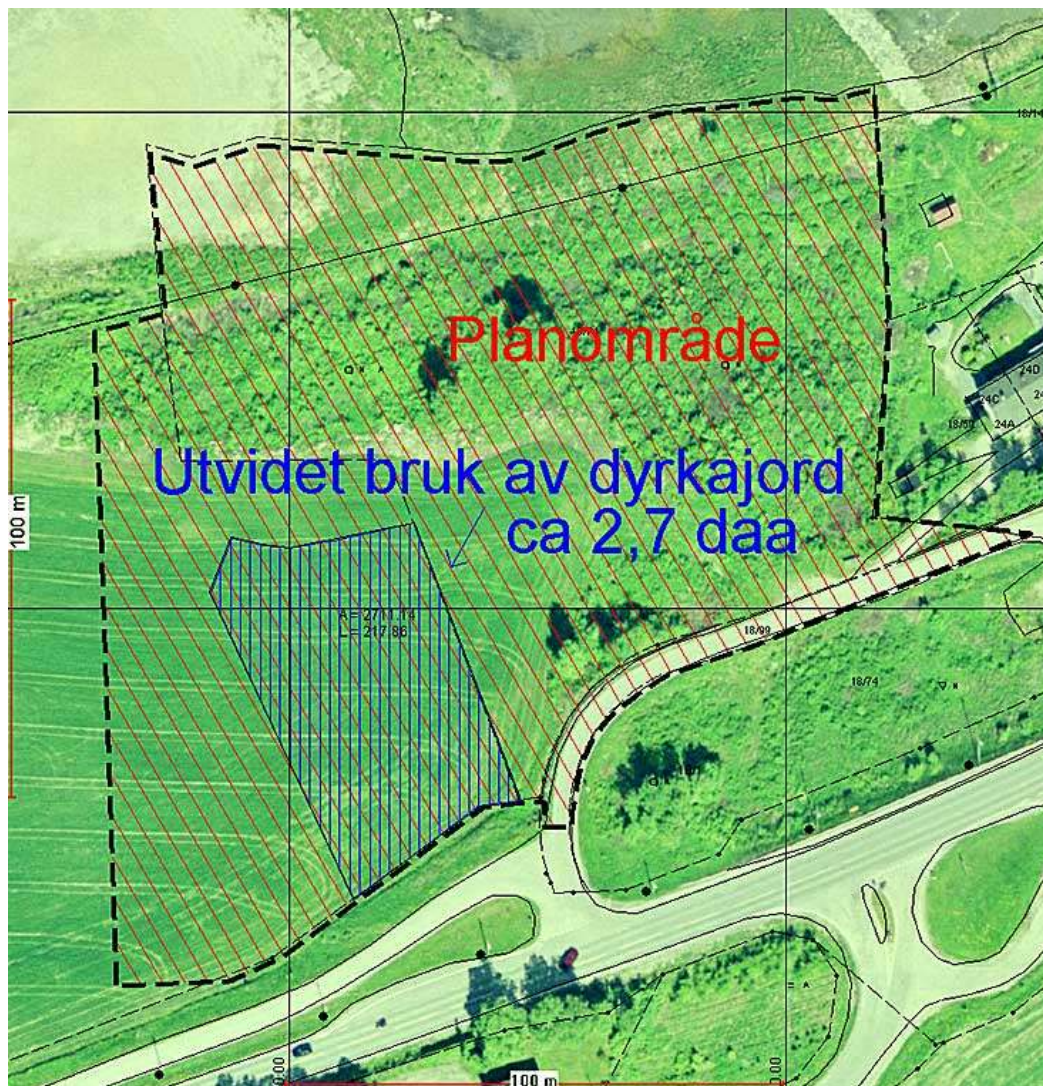


Øvre del av planområdet sett fra vest.

Medvirkning:

Annonsering om igangsetting av planarbeidet ble gjort i Trønderavisa og Levangeravisa 27.01.07. Forslagsstiller har ikke mottatt kommentarer eller innspill.

Det er avholdt et møte med Landbruksenheten i samkommunen. Her ble det klarert at område D kan tas med i planforslaget. Dette fordi det ligger driftsmessig ugunstig til inneklemmt mellom to veger, og det er grunnlendt til fjell og gir dårlige avlinger. Det dreier seg om ca 2,7 daa utvidet bruk av dyrkajord. Se illustrasjon neste side.



Det ble avholdt et møte med forslagsstiller og teknisk enhet i kommunen den 09.08.07. Planforslaget ble presentert, og veg/VA/utbyggingsavtale var hovedtema på møtet.

Planforslaget er oversendt barnerepresentanten i Levanger kommune. Vi har ikke mottatt merknader.

Planforslaget er i tillegg oversendt faginstansene helse og oppvekst internt i kommunen uten at det har kommet merknader.

Vurdering:

Utbyggingsavtale: Det skal utarbeides en utbyggingsavtale for utbyggingen. Tiltakshaver har foreløpig ikke forhandlet fram en slik avtale, men tiltakshaver ønsker likevel av hensyn til videre prosjektering at planen behandles nå og at utbyggingsavtalen behandles i et senere møte.

Adkomst: Eksisterende avkjørselsveg fra E6 forutsettes benyttet. Se bilde under. Dette anses som kurant sett fra et vegteknisk synspunkt, i og med at avkjørselen er godkjent for et større antall boliger i gjeldende plan. Avkjørselsvegen er i all hovedsak bygget i samsvar med gjeldende plan. Gjeldende plan viser fortau lang adkomstvegen. I møte med forslagsstiller og teknisk den 09.08.07 ble det konkludert med at dette fortauet bør tas ut. Det er lite hensiktsmessig med en kort strekning med fortau som ender i kryss uten mulighet for videreføring. Vintervedlikeholdet kan også bli en utfordring. Strekingen er skiltet som en del av sykkelvegnettet ”Innherredsruten”, men det anses

som lite hensiktsmessig for syklende å benytte et opphøyd fortau på en så kort strekning. Kjørebane er i stedet utvidet med 1,5 meter i bredden for å gi god plass for gående og syklende.



Adkomstveg.

Parkering:

Kravene i lokale vedtekter til plan- og bygningsloven er tatt inn i bestemmelsene pkt.2.6. Link til vedtekt: <http://www.lovdatab.no/for/lf/bv/tv-levanger-024.html> For områdene D1 og D2 er parkering forutsatt å skje i fellesområdene G1 og G2.

Støy: Forslagsstiller har gjennomført støyberegninger både for bygningsmassen og utearealer, i henhold til gjeldende retningslinjer. Basert på beregningene vil det være behov for å gjennomføre fasadetiltak for bebyggelsen i B, D2 og for de 3 øverste tomtene i A-feltet. Forslagsstiller opplyser om at utbyggingen kan skje uten at støyskjerm langs E6 forlenges, men eventuell utbygging av område C utløser behov for lengre støyskjerm. Pkt. 2.7 i bestemmelsene sikrer at hensynet til støy blir ivaretatt.

Leik og uteopphold:

Forslagsstiller redegjør i sin planbeskrivelse hvordan kravene i lokal vedtekter til plan- og bygningsloven §69 nr 3 ang. uteareal oppfylles.

Link til vedtekt: <http://www.lovdatab.no/for/lf/bv/tv-levanger-024.html>

Bebyggelsen:

Utforming: Bestemmelser om maksimal gesimshøyde varierer fra 6,0 til 7,0 innenfor planområdet, og dette er et begrenset avvik i forhold til bestemmelsen om maks 6,0 meter for den tilgrensende planen. Dette er planen for hele Austheim-Nossumhyllan, vedtatt 21.12.78, som dekker hele det etablerte boligfeltet østover. Link til planarkiv: http://webhotel.gislina.no/GISLINEWebplan_1719/GL_planarkiv.aspx?planid=L1978009

Område D er tenkt utbygd med bygninger med flatere takvinkel enn de andre områdene. Forslagsstiller opplyser om at dette er grunnet hensynet til støy at det satses på sokkelhus

uten loft. Bestemmelsene pkt. 3.1 bør uansett sikre at området får bygningsmasse med et beslektet formuttrykk

Utnyttelsesgrad: Planendringer legger opp til betydelig lavere utnyttingsgrad enn gjeldende plan. Forslagsstiller sier dette er en tilpassing til etterspørselen i markedet. Landbruksmyndigheten stiller erfaringsvis krav til høy utnytting hvis dyrkajord skal tas i bruk til boligformål. Eneboligområdene med lavest utnyttelsesgrad ligger på skogsmark. D områdene og delvis område B ligger på dyrkajord, men har høyere utnyttelsesgrad som forsvarer bruk av dyrkajord.

Situasjonsplan: Bestemmelsene pkt. 2.1 inneholder krav om situasjonsplan sammen med søknad om byggetillatelse. For å sikre en god og enhetlig utbygging, er det ønskelig at det utarbeides en felles plan for D1, D2, G1, G2 og FL1. Det er også ønskelig at situasjonsplanen viser uteoppholds- og grøntarealer.

Forslag:

Tillegg til bestemmelsene pkt. 2.1:

- ***”Situasjonsplan skal også vise uteoppholdsarealer, gangarealer, lekearealer, utemøblering, forstøtningsmurer, gjerder etc. og vegetasjon.”***
- ***”Det skal utarbeides felles situasjonsplan for områdene D1, D2, G1, G2 og FL1.”***

Universell utforming: Vi arbeider for å få inn følgende bestemmelser om universell utforming i alle reguleringsplaner: *”Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Minimum 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard. Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk.”*

Terrengets beskaffenhet gjør at utbygger ser problemer med å oppfylle disse kravene fullt ut, men vil tilstrebe at flest mulig boliger blir bygd med livsløpsstandard.

Forslag: Nytt pkt. 2.8 i bestemmelsene: *”Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk.”*

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn:

Flom: Eksisterende terrengnivå på de nederste tomtene er ned mot 2 moh, noe som kan medføre flomfare. Det forutsettes at det tas hensyn til flomfare i de enkelte byggesakene, og at laveste gulv og terrengnivå fastsettes da.

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

Konklusjon:

Planforslaget viser utvidelse av et attraktivt sentrumsnært boligområde. Området har lett adkomst og tilgang til nødvendig infrastruktur. Muligheter for lek og uteopphold er sikra i nødvendig grad. Det er tatt hensyn til støy og trafiksikkerhet. Utbyggingen anses som tilstrekkelig tilpasset omgivelsene og strøkets karakter.

Det tilrås derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.



Levanger kommune
Sakspapir

REGULERINGSPLAN RINNLEIRET - 1719/253/5

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2005/9324 - /1719/253/5
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: Knut Birger Grandgård, H

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	15.02.2006	9/06
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	29.08.2007	85/07
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene:

- Tilføyelse § 9.1: ”Såvidt mulig skal situasjonsplan for OF1 vise vegadkomst fram til OII.”
- Tilføyelse § 9.1: ”Utendørs lagring må ikke være til sjenanse for allmennheten.”
- Tilføyelse § 7: ”Nytt kryss mellom Fv133 og E6, adkomstveg fra Fv133 til OF1 samt øvrig infrastruktur skal opparbeides før ny virksomhet etableres i område OF1 og OII.”

Reguleringsplan for Rinnleiret med bestemmelser datert 27.11.05, sist rev. 16.08.07, med rettinger som anført ovenfor, vedtas i hht. plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplan Rinnleiret - 1719/253/5 - Reviderte plandokumenter
- 2 Reguleringsbestemmelser rev. 16.08.07
- 3 RG-Prosjekt, 03.07.07.
- 4 Plankart
- 5 Plantegninger som viser veger og kryss ved E6.
- 6 Statens vegvesen, 20.04.07.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 14 Nord-Trøndelag fylkeskommune, 21.06.07.

Saksopplysninger:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i hht. Plan- og utviklingskomiteens vedtak i møte 15.02.06, sak 9/06. I høringsbrev datert 25.01.07 var frist for uttalelser satt til 12.03.07.

Følgende uttalelser er kommet inn i fbm. offentlig ettersyn:

Nr.	Fra	Dato	Kommentar
01	Gjermund Nilsen	21.02.07	

02	Statens vegvesen	19.02.07	Ingen merknader
03	Eldres Råd	27.02.07	
04	NTE Nett AS	07.03.07	
05	Lena Lyngsaunet Alstad og Rolf Alstad, Elin Turid og Martin Hammer, Mildrid Hammer, Ragnhild Faksdal	09.03.07	
06	Lena Lyngsaunet Alstad og Rolf Alstad	09.03.07	Foto/ill. vedlagt
07	Pål-Iver og Astrid P. S. Ødegaard	11.03.07	
08	Ragnhild Faksdal	10.03.07	Foto/ill. vedlagt
09	Martin og Elin Turid Hammer	12.03.07	Foto/ill. vedlagt
10	Bjørn Erik Salthammer	12.03.07	
11	Nord-Trøndelag fylkeskommune	07.02.07	Innsigelse til deler
12	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	20.03.07	Innsigelse til deler

Andre uttalelser:

13	Statens vegvesen	20.04.07	vedr. g/s-veg Fv133
14	Nord-Trøndelag fylkeskommune	21.06.07	endring av reg.best.

Gjenboerne med felles uttalelse 05 har også i egne brev gjort rede for forhold som angår den enkelte eiendom. Planlagt inngrep (g/s-veg) på eiendommene er illustrert på foto.

Innsigelsene (uttalelse nr. 11 og 12, journalført hhv. 14.03.07 og 22.03.07)

- Fylkeslandbruksstyret og fylkesmannens landbruksavdeling har innsigelse til byggeområdene OF2 og OI2. Men under forutsetning av at området vest for bekken reguleres til landbruksformål har de ingen vesentlige merknader.
- Fylkesmannens miljøvernnavdeling vil fremme innsigelse hvis utvidelsen av område OF2 og OI2 skjer på bekostning av at bekken legges i rør og lukkes.
- Fylkeskommunen skriver at det er grunnlag for innsigelse hvis ikke alt som er i konflikt med kulturminneloven avklares formelt før planen vedtas. Dette i fbm. at det i planen foreslås riving av to freda bygg og flytting av et freda bygg.

Endringer av plankart og bestemmelser etter offentlig ettersyn

Orientering i RG-Prosjekts brev av 03.07.07:

Planen er revidert med bakgrunn i kommentarer fra ettersyn:

- *Område OF2 og OI2 er fjernet. Plangrensa mot vest er lagt langs østsida av bekken som renner ned mot E6.*
- *For område OI1 er som tidligere var regulert til offentlige bygninger og industri er også formålet kontor lagt inn.*
- *Gangveg langs Fv133 er tatt ut. Fv.133 er også tatt ut på strekningen mellom avkjøringene til leiren. Plangrensa er her lagt langs gjerdelinja.*
- *Spesialområde S4 er utvidet slik at bygning 26 kommer innenfor området.*
- *Eiendomsgrense for Riteks tomt samt tomtengrense rundt bygning 12 er lagt inn på planen.*
- *Kryss over bygning 9, 19 og 25 er fjernet.*
- *Det er regulert inn en tomt for en kommunal avløpspumpestasjon i planenes nordvestre hjørne. Tomta er plassert innenfor byggelinja til europavegen. Plasseringen er muntlig klarert med Statens vegvesen. Rett til kjøreatkomst til pumpestasjonen over område OF1 er tatt inn i bestemmelsenes pkt. 4.6*
- *Bestemmelsene er gjennomgått og opprettet med hensyn på de enkelte bygningers status som vernet eller fredet.*

Plantegninger som viser veger og kryss ved E6, oversendes også vedlagt.

Vedtaket i PUK 15.02.06, om at det i området hvor det tillates forretningsvirksomhet skulle stå at: *”Detaljhandel inkl. møbler og hvitevarer og tjenester med høy besøksfrekvens er ikke tillatt.”*, er nå erstattet med bestemmelsen om at *”Fylkesplanens til enhver tids bestemmelser for handel og service gjøres gjeldende.”*

Planen er kvalitetssikret en siste gang med revisjon av 16.08.07.

Vurdering:

01 Gjermund Nilsen - gnr. 253/18

1. Gnr. 253/18 er en næringseiendom som trenger romslig inn-/utkjøring for større lastebiler. Avkjørselen til eiendommen er ikke inntegnet/planløst.
2. Detaljplan viser at traseen for den nye gang- og sykkelvegen langs Fv 133 tar 7 m i bredde av gnr. 253/18. Iflg. arkitekten er dette gjort for å bevare alleen langs veien. Med en byggelinje på 12,5 m fra midte gangvei forringes tomten vesentlig. Dette aksepteres ikke.

Forslag:

Gang- og sykkelvegen forbi gnr. 253/18 legges 0,5 m fra nåværende asfaltkant, + skulder 0,25, gang/sykkelbane 2,5 + skulder 0,25 = total bredde 3,5 m. Ny allé plasseres innenfor gang- og sykkelvegen.

Byggelinja må ikke overstige 12,5 m fra midte fylkesvei 133.

Ønsker et snarlig møte da utbygging/rehabilitering av hovedbygget er under planlegging.

Kommentar:

- Avkjørsel til gnr. 253/18 er vist med pil, jfr. andre avkjørsler i planen. Dette gir rom for skjønn. I fbm. utbedring av krysset Fv133 x E6, med dråpeøy, og endret avkjørsel fra Fv 133 vestover, må avkjørsel til gnr. 253/18 også hensyntas/tilpasses.
- Byggegrense langs østsiden av Fv133 fastsettes ikke i denne reguleringsplanen. Denne byggegrensen er heller ikke fastsatt i annen reguleringsplan. Det vises følgelig til veglovens § 29, som omhandler byggegrenser.
- På bakgrunn av merknader fra andre grunneiere og uttalelse fra Statens vegvesen av 20.04.07 er gang- og sykkelveg langs Fv133 nå tatt ut av planen.
- Vi henviser til bygningsavdelingen angående utbygging/rehabilitering.

02 Statens vegvesen

Ser at tidligere merknader fra Statens vegvesen er imøtekommet. Ingen merknader til planen ut fra veg- eller trafikksikkerhetsmessige vurderinger.

Kommentar:

Vi viser også til Statens vegvesens uttalelse nr. 13, som er vedlagt. På bakgrunn av denne uttalelsen og merknader fra beboere i området er gang- og sykkelveg langs Fv133 tatt ut. Som følge av dette er også deler av fylkesvegen tatt ut.

Vi foreslår rekkefølgebestemmelser med utgangspunkt i planbeskrivelsen, se våre kommentarer til uttalelse nr. 05. Disse rekkefølgebestemmelsene skal bl.a. sikre utbedring av kryss og ny adkomstveg.

03 Eldres Råd

Det forventes at de verneverdige bygningene ivaretas på en slik måte at de gjøres tilgjengelig for publikum. Det må tas vare på severdigheter som har egen verdi rent

historisk. Atkomsten til området må også gjøres tryggere og enklere, jfr. forslaget til reguleringsplan for området.

04 NTE Nett AS

Ingen merknader til planen, men NTE har en god del strømmett i og rundt området som det må tas hensyn til.

05 Lena Lyngsaunet Alstad og Rolf Alstad - gnr. 253/24, Elin Turid og Martin Hammer - gnr. 253/4, Mildrid Hammer, Ragnhild Faksdal - gnr. 253/19

Kjøring gjennom Fv133 oppleves allerede i dag som et trafikksikkerhetsproblem. På grunn av eiendommenes planløsninger må adkomst til Fv133 gjøres ved rygging inn på en uoversiktlig veg uten belysning. Med økt trafikk, og gang- og sykkelveg vil problemet øke ytterligere.

Krysset E6 x Fv133 m.m:

Enig i at dagens løsning med kjøring på gang- og sykkelveg er uholdbar. Foreslått løsning på veikrysset anses som en liten bedring med dråpe og utvidelse av svingradius for vei langs E6, men dette vil kun være en utsettelse av problemet.

En god og langsiktig investering vil være å opprette et kryss mellom E6 og leiren lengre sør enn krysset E6 x Fv133. - Innarbeide hovedtrasé gjennom leiren før videre utbygging tar til og knytte industriområdet, privat verkstedvirksomhet og transportselskap til denne traseen, slik at trafikksjenansen ved Fv133 fjernes. Dette er den eneste løsningen som kan aksepteres med tanke på sjenanse, trafikksikkerhet og bokvalitet.

- Alstad m.fl. ønsker ikke å få ødelagt sine eiendommer til fordel for opprusting av vei med gang- og sykkelveg langs Fv133.
- Å legge trafikken rundt leiren, via Fv133, i stedet for direkte inn i leiren, er en veldig dårlig løsning, som fremtidig vil føre til ytterligere sjenanse enn dagens situasjon, for samtlige naboer.

Kommentar:

Tidligere foreslått gang- og sykkelveg langs Fv 133 er tatt ut. Dette på bakgrunn av merknader og uttalelse fra Statens vegvesen av 20.04.07.

Ifølge Statens vegvesen (20.04.07) har Fv133 svært lite trafikk, med såvidt over 100 kjøretøy/døgn (ÅDT). Til sammenligning har deler av Fv119 på strekningen Eideskorsen-Julsborg ÅDT på nærmere 1500, og det er g/s-veg langs denne strekningen som er prioritert/med i handlingsprogram. Kommunen kan derfor ikke påregne at fylkeskommunen vil prioritere gang- og sykkelveg langs Fv133. Vegvesenet anbefaler en vurdering av hvilke forventninger som skapes ut fra at tiltaket er innlemmet i reguleringsplanen, opp mot sannsynligheten for at tiltaket vil bli prioritert. Vegvesenet har imidlertid ikke noe imot at kommunen selv bekoster opparbeidingen.

Trafikk til planområdet:

Egen adkomst til næringsområdet fra E6 anses uaktuelt, på bakgrunn av tidligere uttalelse fra Statens vegvesen (sikkert ved første gangs behandling).

På bakgrunn av planbeskrivelse og mottatte merknader, foreslår vi at følgende rekkefølgebestemmelser tilføyes reguleringsbestemmelsene:

Tilføyelse § 9.1:

”Såvidt mulig skal situasjonsplan for OF1 vise vegadkomst fram til OII.”

Tilføyelse § 7: *”Nytt kryss mellom Fv133 og E6, adkomstveg fra Fv133 til OF1 samt øvrig infrastruktur skal opparbeides før ny virksomhet etableres i område OF1 og OII.”*

06 Lena Lyngsaunet Alstad og Rolf Alstad - gnr. 253/24

Alstad skriver at planen legger opp til en fullstendig rasering av deres idylliske eiendom i landlige omgivelser på Rinnleiret. Til fordel for hage, opparbeidet med beplantning og nyoppsatt gjerde foreslås det lagt en gang- og sykkelveg rett over hagen. Alstad anslår at gang- og sykkelvegen er tegnet med en bredde på 3 m i en avstand på 3,5 m fra asfalkant på Fv133. Dvs. et innhugg på 6,5 m på deres eiendom. Alstad stiller spørsmål ved at gang- og sykkelvegen gjør et ekstra innhugg på 3,5 m på deres eiendom, mens den på nabotomten (Faksdal) er lagt tett inntil Fv133.

- Ønsker ikke en rasering av eiendommen gnr. 253/24 til fordel for opprustning av Fv133 med gang- og sykkelveg, med tilhørende økende trafikk av tunge kjøretøyer.
- Et ekstra innhugg på 3,5 m inn på eiendommen i tillegg til gang- og sykkelveg er fullstendig urimelig.
- Ønsker at trafikk inn til industriområdet skal legges gjennom leiren, istedet for langs Fv133 med betydelig ulempe for oss.

Kommentar:

Se våre kommentarer til uttalelse nr. 05.

07 Pål-Iver og Astrid P. S. Ødegaard - gnr. 256/38

1. Savner et mer detaljert plankart over atkomstvei til 256/38.
2. Definisjon av industriområde på Rinnleiret:
 - Medfører en betydelig forringelse av vår eiendom.
 - Området kan bli brukt til lagring, og Riteks lagring/deponering av bildeler m.m. i østre hjørne av området er eksempel på lagring vi finner uakseptabelt i vårt nærmiljø.
 - Ferdsel til og fra eiendom 256/38 må foregå innenfor industriområde, noe som er høyst uakseptabelt med tanke på myke trafikanter/mindreårige barn som ferdes der.
 - Det er fare for forringelse av kulturlandskapet innenfor det angitte industriområdet.
3. Ønsker fra eiere 256/38:
 - Industriområdet defineres innenfor eksisterende leirgjerde.
 - Privat vei til 256/38 følger eksisterende trase fra eiendom til første sving, hvor den koples på ny vei ifølge kart i planen. Dette vil også være hensiktsmessig i fht. atkomst fra nevnte sving inn på landbruksareal. Denne forbindelsen er av nyere dato, og ikke med på kartgrunnlag.
 - Som kompensasjon for endret status for området, tilbyr vi oss å overta den delen av industriområdet som per i dag ligger utenfor leirgjerdet inntil vår eiendom og bekken fra 256/38 og til første sving/atkomst landbrukseiendom. Dette området har siden eiendommen ble utskilt og bebygd (1947) delvis vært benyttet av eierne av 256/38, fordi det har vært uhensiktsmessig og utilgjengelig for forsvaret. Deler av området mellom leirgjerde og bekk har vært kultivert og beplantet. Framtidig industriell bruksbelastning og kontinuerlig aktivitet som vil foregå i området er vi meget usikre på. Per i dag er det en betydelig aktivitet av langtransport også på natten.

- Et annet moment som taler for at eksisterende gjerde består og veitrase følger vårt forslag, er det meget økende arrangement - og sjenerende festtrafikken som frekventerer bygning 46. Vi ønsker ikke denne trafikken inn i gårdsrommet vårt.
- Svært betenkelig at det foreslås industri helt ned i avrenningssonen for området. Bekken som går langs området fører rett ned i et fredet naturreservat.

Meget betenkt over utviklingen av området så lenge reguleringsplanen ikke viser de reelle konsekvensene av en slik bruksendring.

Kommentar:

Avgrensningen av industriområdet, mot syd, følger eiendomsgrense/bekk. Vi anser dette som en naturlig avgrensning av planen.

Trafikksikkerhetsmessig ser vi ikke behov for to parallelle veger i sydlig del av planområdet. Alternativt ville en kjøreveg m/fortau være en mindre arealkrevende løsning, men egne gangarealer er heller ikke vurdert som nødvendige langs Fv133, som antas å ha noe mer trafikk. Når det gjelder trafikk til området viser vi til våre kommentarer til uttalelse nr. 05 om foreslåtte rekkefølgebestemmelser.

Eventuell videreført bruk av områder inntil gnr. 256/38, inkl. evt. skjerm mot industriområde/veg for å hindre sjenanse, kan avtales med grunneier.

Avrenning: Forutsettes løst i tråd med forurensningslovens bestemmelser.

08 Ragnhild Faksdal - gnr. 253/19

Faksdal anslår at gang- og sykkelvegen havner ca. 4 m inn på hennes eiendom (2,65 m fra inngangstrapp, 5 m fra husvegg og veranda). Hun oppfatter dette som en rasering av privat eiendom, som vil forringe eiendomsverdien kraftig. Hun påpeker at å få offentlig trafikk så nært bolig/inngangsdør og plenområde medfører redusert bokvalitet og trygghetsfølelse. Dette er også vestsiden av huset, og den plassen som er finest egnet til utebruk i sommerhalvåret.

Beplantning (13 større og mindre trær) opparbeidet over flere år som vern mot trafikk fra Fv133 og E6 og som vern mot vestavær må fjernes. Eiendommen reduseres med minst 150 m². En ny beplantning flere meter innover eiendommen vil ikke kunne kompensere for dagens løsning, og foran inngangspartiet nærmest være umulig, da trærne vil komme altfor nærme boligen. Antar også at snøbrøyting av g/s-vegen vil bli problematisk. Etterlyser minimumsgrense for hvor nærme boligen g/s-veg kan anlegges og minner om at dette ikke er tettbygde strøk eller bystrøk.

Har stor forståelse for at trafikksikkerheten langs Fv133 må vurderes utifra den bruk som har utartet seg de siste år, spesielt med hensyn til stadig økende tungtrafikk fra Rinnleiret blandet med myke trafikkanter. Må i dag rygge ut på en 80 km sone's vei med dårlig sikt og uten belysning. Ser ikke at trafikksikkerheten vil øke dersom hun i tillegg må rygge over en gang- og sykkelveg.

Ber om at det vurderes en annen adkomst til Rinnleiret, enn fra Fv133, da Fv133 ikke vil kunne få en forsvarlig trafikkstandard, uten å måtte rasere private eiendommer. Hun uttrykker frustrasjon over at etablering av et industriområde belaster private eiendommer med infrastruktur og foreslår at det opparbeides en ny adkomst til næringsområdet, fra E6, som omtalt i saken. Etablering av et nytt kryss med direkte ankomst rett inn i leiren,

med tilhørende trase som knytter all næring i leiren sammen, må da også være en fordel for kommunen når tomter skal markedsføres ovenfor interessenter.

Oppsummering:

- Jeg ønsker ikke å få rasert min eiendom til fordel for opprustning av Fv133 med gang- og sykkelbane, med tilhørende økende trafikk av tunge kjøretøyer.
- Et innhugg på minst 4 m inn på min eiendom er fullstendig urimelig.
- Jeg ønsker at all trafikk inn og ut til Rinnleirets industri- og næringsområdet, legges gjennom kommunens eget området gjennom leiren, isteden for langs Fv133, som krever en opprustning mv. med altfor store negative følger for berørte naboeiendommer.

Kommentar:

Se vår kommentar til uttalelse til nr. 05.

09 Martin og Elin Turid Hammer - gnr. 253/4

I fbm. utvidelse av Rinnleiret Tekniske Verksted ble det, på bakgrunn av uttalelse fra kommunelegen, gjennomført tiltak for å redusere ulemper for grunneiere. Det ble bygd en jordvoll med trykkimpregnert gjerde på toppen og en beplantet skråning ut mot veien, og det var en forutsetning at trafikken skulle føres til porten ved E6. Dette har alltid vært hovedadkomsten til Rinnleiret leir. Øvre port har i hovedsak blitt benyttet av gående, syklende med egen nøkkel i tillegg til at porten har stått åpen kortere perioder på dagtid den tid forsvaret holdt til her.

Etter at leiren skiftet eier, er innkjøringen blitt skiltet fra E6, via Fv133 til øvre port. Denne innkjøring er uoversiktlig, spesielt for personbiler pga. bakketopp, og med fartsgrense 80km/t, har det ført til flere nestenulykker. Selve innkjøringen er for smal for store kjøretøy, som må ta en stor venstresving før de svinger inn i innkjørselen. Når porten er stengt, stenger de selvsagt hele kjørebanelen, mens porten blir åpnet.

Utslipp av støy fra verkstedområdet er økende. Dette er spesielt til sjenanse på den tiden det er skolefri og godværsdager med åpne verkstedporter. Dette må bedres. Bygning 51 fungerer i dag som effektiv støyskjerm. Eventuelt framtidig bebyggelse må gjerne komme langs veien for å hindre mere støy.

Opprustingen av vei med gang- og sykkelsti vil beslaglegge nesten 2 daa av eiendommen vår, det meste dyrket mark. Dette vil ha mest å si for spredearealet for husdyrgjødsel. Med kun 64 daa eget areal, er vi i dag avhengig å leie tilstrekkelig areal hos andre. Det er ikke usannsynlig at denne muligheten blir begrenset i framtida, med den følgen at svinebesetningen må reduseres.

Vi har ikke egen avlingsvei på eiendommen. Transport av husdyrgjødsel og korn skjer i dag ut fra fylkesveien. Dette blir vaskelig med en smal gang- og sykkelsti mot dyrka areal.

Adkomst til kornsjakt mot F133 blir forverret. Avstand til hvitstripe vei er i dag 12 m. Den må i verste fall flyttes.

Bruken av bygning 29, gammelt formagasin, (som ligger på motsatt side av fylkesveien i forhold til leiren), fungerer bra i dag. Bygning 29 er fredet og vi ønsker ikke at utendørs lagring tillates.

Det er ønskelig å sette opp adskilt kårbolig i nærheten av gardstunet.

Hovedpunkter:

- Egen tilførselsvei direkte fra E6 til hele næringsarealet, vil være det beste for hele Rinnleiret og gjøre det attraktivt for nye bedrifter og arrangement. Dette må legges inn i reguleringsplanen nå.
- Det må settes klare grenser for aktiviteten og utseende mot bebodd område.
- Rinnleiret skal fremstå som en attraktiv plass å bo og virke ved.
- Det må være plass for å utvikle gardsdrifta i framtiden.

Kommentar:

- Trafikk: Se våre kommentarer til uttalelse nr. 05.
- Tillatt arealbruk går fram av planen, og aktiviteter i tilknytning til den aktuelle arealbruk kan tillates. Estetikk er omtalt i § 9.1. Vi foreslår at det tilføyes § 9.1 at: *”Utendørs lagring må ikke være til sjenanse for allmennheten.”*
- Evt. støy forutsettes holdt innenfor gjeldende regelverk. Fylkesmannen har heller ikke hatt merknader i forhold til dette.
- Tidligere foreslått gang- og sykkelveg langs Fv133, inne på Hammers eiendom, er tatt ut. Bakgrunnen for dette går fram av våre kommentarer til uttalelse nr. 05.

10 Bjørn Erik Salthammer – gnr. 256/37 m.m.

I reguleringsplan står det at planområdet omfatter 26 da dyrka mark vest for en bekk og grenser mot nabobrukets dyrkajord. Dette stemmer ikke helt, da det er ca 18 da som ligger vest for bekken og grenser mot nabobruket. Resten, 8 da, ligger på østsiden av bekken, mellom bekken og gjerdet. Dette arealet var tidligere beite, men er nå vokst til med trær. Arealet på vestsiden av bekken, ca 18 da, er blitt drevet sammen med dyrkajorda på salthammer nordre siden 1960. Jeg ønsker derfor å kjøpe dette arealet, da det ligger som et naturlig areal til min dyrkajord.

Kommentar:

Arealet vest for bekken er tatt ut av planen, se vår kommentar til uttalelse nr. 12. Evt. salg av kommunal grunn avklares ikke i fbm. planbehandlingen.

11 Nord-Trøndelag fylkeskommune

Mht. område OI2 og OF2 mener fylkeskommunen at det nå vil være planfaglig riktig å sette en naturlig foreløpig grense ved bekken.

Det må utarbeides reguleringsbestemmelser for området OI1 og OI2 for å fastsette utnyttelsesgrad og type tillatt virksomhet.

Nyere tids kulturminner

Noen endringer må gjøres før planen kan realiseres. Riving og flytting av freda bygninger er i strid med fredningsvedtaket, og gir grunnlag for innsigelse hvis ikke dette avklares før planen vedtas. Før planvedtak må det foreligge dispensasjon eller avfredning. Det er kulturminnemyndigheten i fylkeskommunen som skal ta i mot søknaden og vurdere den i forhold til kml § 15 omdispensasjon.

Planen og bestemmelsene kan forbedres med tanke på den verneverdige bebyggelsen. Det er ikke er samsvar mellom kart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Kommentarer til kartet:

- Området S4 skal utvides til å omfatte hele ekserserplassen. Hensiktsmessig å inkludere bygningene 26 og 12 som er hhv. verneverdig og fredet.
- Planen foreslår riving av bygg nr. 25 og 9 som begge er fredet i forskriften av 2004. Det er meget kontroversielt å foreslå riving av to bygg som nylig er fredet etter kulturminneloven. Kommunen kan ikke vedta plan før dette er avklart etter kulturminneloven.
- Kartet viser riving av bygning nr 36 - sykestall. Riksantikvaren har i sitt brev om Revurdering av verneomfang datert 21.1.2004 skrevet at *“Ved utarbeidelse av reguleringsplan for Rinnleiret bør det vurderes om sykestallen skal omfattes ved regulering til spesialområde bevaring til tross for at den ikke inngår i landsverneplanen. En reguleringsplan bør også søke å sikre det gamle bygningsmiljøet i sørøstre del av leirområdet.”*
- OF1 og Industriområdet: Både de freda og verneverdige bygningene som ligger utenfor spesialområde bør ha kombinert formål som inkluderer spesialområde bevaring. Det er ikke overensstemmelse mellom kart og bestemmelse med tanke på punktet om riving.

Kommentarer til bestemmelsene:

I brevet er det gitt utfyllende kommentarer til:

- Generelt om formålet: Helhet og sammenheng
 - Forholdet mellom freda og verneverdig bebyggelse
 - Forholdet til Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker
 - Om bygninger i Spesialomr. som står på Riksantikvarens liste og har vernestatus
- Alle bestemmelsene som innbefatter de verneverdige bygga må gjennomgås.

Kommentar til planbeskrivelsen:

Planbeskrivelsen hva angår freda og verneverdig bebyggelse stemmer ikke overens med verken kart eller bestemmelser. Det gis heller ingen gode beskrivelser av tiltakene som vist i plan og bestemmelser.

Arkeologi

Det er ikke kjent fredete kulturminner fra tiden før 1537 i planområdet. Minner likevel om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må viderefremmes til de som skal foreta arbeidet. Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner, hvor Sametinget er uttalemyndighet.

Avslutning

Planen må avklares med hensyn til kulturminneloven. I planen foreslås det riving av to freda bygg og flytting av et freda bygg. Alt som er i konflikt med kulturminneloven må avklares formelt før planen kan godkjennes. **Det er grunnlag for innsigelse hvis ikke dette avklares for planen vedtas.**

Kommentar:

Reguleringsbestemmelser for områdene OI1 og OI2 hadde ”falt ut” ved revisjon av bestemmelsene etter første gangs behandling, og var følgelig ikke med i høringsdokumentene. Bestemmelser for område OI1 er nå tatt inn igjen, og reguleringsformålet kontor er tilføyd. OI2 og OF2 er tatt ut pga. innsigelse fra fylkesmannen. Forretning og kontor er omtalt til slutt i saken.

Nyere tids kulturminner:

Det er gjennomført et møte med fylkeskommunens rådgiver for kulturminner, som på grunnlag av befaring i området kom med bidrag/forslag til endringer. Plankart og reguleringsbestemmelser er revidert i samråd med fylkeskommunen. Planbeskrivelsen er også revidert.

12 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Landbruksavdelingen:

Fylkeslandbruksstyrets vedtak i møte 19.-20.03.07, sak 06/07:

*“Fylkeslandbruksstyret viser til landbruksdirektørens vurdering, og sier seg i hovedsak enig i denne. Fylkeslandbruksstyret har etter dette **innsigelse** til byggeområdene OF2 og OI2. Under forutsetning av at området vest for bekken reguleres til landbruksformål har fylkeslandbruksstyret ingen vesentlige merknader til at planforslaget kan vedtas slik det for øvrig foreligger.”*

Hovedpunkter i Landbruksdirektørens vurdering:

Landbruksavdelingen vurderer den grensen som foreslås trekt i foreliggende forslag til reguleringsplan som klart uheldig i forhold til å legge naturlig grenser til grunn mellom et framtidig næringsområde og dyrka jord. En eiendomsgrense midt ute på et dyrka areal vurderes av landbruksavdelingen som lite naturlig og langsiktig i denne sammenheng. Landbruksdirektøren mener imidlertid at bekken er en åpenbar naturlig grense mellom næringsarealet og dyrka jord i dette området.

Klare grenser mellom dyrka jord og utbyggingsområder har forøvrig alltid ligget som et sentralt prinsipp for en arealforvaltning vs. jordvern og kulturlandskap.

Landbruksavdelingen slutter seg dermed i sin helhet til kommunens landbruksfaglige vurdering, og foreslår derfor at det legges ned innsigelse til områdene OF2 og OI2.

Landbruksdirektøren har forøvrig ingen merknader til den foreslåtte gang- og sykkelvegen. En innser at det er en god del tungtrafikk på denne vegstrekningen, samtidig som det også er skoleveg. Det er trangt i området og en innser dermed at gang og sykkelvegen må ligge på østsiden av fylkesvegen.

Miljøvernavdelingen:

Minner om at vann er et sentralt element i natur- og kulturlandskap og utgjør viktige grønnstrukturer og miljøkvaliteter i landskapet. Miljøkvaliteter knyttet til vann og vannveier er beskrevet i flere stortingsmeldinger. Av en melding går det bl.a. fram at vannressursene med kantvegetasjon og tilgrensende arealer må forvaltes slik at de er til mest mulig glede og nytte for befolkningen, og slik at ressursene og det biologiske mangfoldet ivaretas. Videre at regjeringen vil bidra til bevaring av vassdragslandskapet som en ressurs for friluftsliv, for det biologiske mangfoldet og i forhold til forurensning og erosjon.

Planforslaget legger opp til en arealutvidelse vestover, og over bekken som drenerer nordover og ut i Rinnleiret naturreservat. Dersom utvidelsen av område OF2 og OI2 skjer på bekostning av at bekken legges i rør og lukkes, vil Miljøvernavdelingen fremme **innsigelse** til planforslaget.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Plankartet:

- Det mangler tegnforklaring på det vi oppfatter som eksisterende bygninger som inngår i planen, men som verken er tenkt revet eller flyttet.
- Planen er uklar mht. bygg 19, som er vist både til bevaring og riving.
- Plangrense må rettes opp slik at den blir heltrukket (antyder glipp v/vegarealet i nord).

Planbestemmelsene:

- Bestemmelsene til reguleringsplan skal utfylle og presisere kartet. Ved motstrid går kartet foran. Flere av bestemmelsene er etter vårt syn i strid med plankartet. Dette medfører at planen ikke er så entydig og klar som det er krav om at den må være, se pbl § 27-1, nr 1.
- 2.3, siste setning: Dersom dette kravet følger av kulturminneloven og dermed kan betraktes som en opplysning, kan den stå. Dersom kravet er ment å følge av bestemmelsen, må den tas ut. Dette da kravet ligger utenfor de rammer som plan- og bygningsloven gir for bestemmelser.
- 2.4: Bygninger som ikke har vernestatus kan ikke brukes til annet formål enn det som følger av kartet. Avvikende bruk kan tillates gjennom vanlig dispensasjonssøknad, ev. at en bruker kombinert formål.
- 3.1: Formålet spesialområde bevaring må vises på kartet, ellers er det bare off.bygn/industri/forretning som er bestemt gjennom planen.
- 3.3: Dette punktet gir for lite forutsigbarhet og er for lite entydig. Krav til rekkefølge må fremgå av planen selv.
- 3.5: Det må sies noe om mønehøyde, evt. takvinkel.
- 5.1: Som for 3.1.
- 5.1, siste setning: som for 2.3.

Kommentar:

Innsigelsene anses imøtekommet ved at byggeområdene OF2 og OI2, vest for bekken, er tatt ut av planen. Disse områdene vil da opprettholde sin status som LNF-områder, jfr. gjeldende kommuneplan. Planen tar ikke stilling til evt. bekkelukking. Vi antar bekkelukking vil være mindre aktuelt når område OF2 og OI2 nå er tatt ut. Vel halvparten av bekkeløpet ligger nå utenfor planområdet, resten i plan-/eiendomsgrense.

Plankart og tegnforklaring:

I uttalelsen er det vist til nummerering/paragrafer i høringsdokumentet. Nummereringen er endret i reviderte reguleringsbestemmelser. Vi anser at de fleste merknadene er hensyntatt i revidert utgave av plankart og bestemmelser. Områder for spesialområde bevaring av bygninger og anlegg er ikke kombinert med noe annet reguleringsformål, men bruken er omtalt i bestemmelsene. Følgende har vi ikke imøtekommet: Vi ser ikke behov for tegnforklaring til bebyggelse som kun er vist fordi de er en del av kartgrunnlaget. Utbyggingsrekkefølge er ikke fastsatt i planen (fylkeskommunens uttalelse vedr. § 3.3, som nå finnes under §§ 4.3 og 5.2). Vi ser ikke behov for å fastsettes mønehøyde og takvinkel.

Nyere tids kulturminner:

Plankart og bestemmelser er gjennomgått og endret med utgangspunkt i uttalelser samt endringsforslag fra fylkeskommunen.

Forretning og kontor

Område OI1: Etter offentlig ettersyn er reguleringsformålet kontor tilføyd. Vi anser dette som uproblematisk, siden kontor var nevnt i bestemmelsen ved offentlig ettersyn.

Området OF1:

§ 4.2: Siste setning om at ”Fylkesplanens til enhver tids bestemmelser for handel og service gjøres gjeldende” erstatter følgende formulering, som ble tatt inn ved førstegangsbehandlingen: ”Detaljhandel inkl. møbler og hvitevarer og tjenester med høy besøksfrekvens er ikke tillatt.” Sistnevnte setning var hentet fra fylkesplanen.

FØRSTE GANGS BEHANDLING**Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 15.02.2006****Saksordfører:**

Reguleringsplan Rinnleiret - 1719/253/5 – Knut Birger Grandgård, FRP

Forslag i møte:Forslag til tillegg fra rådmannen:

I reguleringsbestemmelsene pkt. 7 tas følgende inn som nytt punkt 7.3:
Utbygging av områdene OF2 og OI2 skal først finne sted når de øvrige tilstøtende områdene OF1 og OI1 innenfor planområdet er utbygd.

Forslag til endring fra Guri Skjesol, SP og Gunnar Løvås, SV:

1. Områdene OF2 og OI2 taes ut av planen.
2. Som en erstatning, forhandler Levanger Næringssselskap A/S med NSB slik at området mellom Rinnleiret og jernbanen blir en del av reguleringsplanen.
3. Siste setning i reguleringsbestemmelsene pkt 5.4. ” Ubebygde deler av tomteområdet kan på grunnlag av godkjent situasjonsplan nyttes til lagring.” taes ut
4. I reguleringsbestemmelsene pkt. 6 Offentlig trafikkområde innarbeides.
Nytt punkt 6.2 Fylkesvei 133 stenges ved kryss med E6, videre føres fylkesvei 133 langs S3 og S2 og inn i OF1.
Ny avkjørsel til området fra E6 vurderes lagt lengst sør i området OF1.
5. Nytt punkt 6.3 Det opparbeides gang og sykkelveg langs fylkesveg 133 fra E-6 til kryss jernbanen.

Oversendelsesforslag fra Karl Meinert Buchholdt, V:

Områdene OF2 og OI2 selges til omkringliggende gårdsbruk.

Avstemning:Punktvis avstemning:

Skjesol/Løvås sitt forslag pkt. 1 avvist med 6 mot 4 stemmer
Skjesol/Løvås sitt forslag pkt. 2 avvist med 7 mot 3 stemmer
Skjesol/Løvås sitt forslag pkt. 3 avvist med 8 mot 2 stemmer
Skjesol/Løvås sitt forslag pkt. 4 avvist med 7 mot 3 stemmer
Skjesol/Løvås sitt forslag pkt. 3 vedtatt med 8 mot 2 stemmer

Rådmannens forslag til vedtak, med tillegg i møtet, enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Tiltakshaver utarbeider en egen detaljplan (illustrasjonsplan/enkel byggeplan) for trafikkområdet i tilknytting til E6/ FV 133 i tillegg til reguleringsplanen.

Videre tas følgende tillegg inn i reguleringsbestemmelsene pkt. 3.2:

Detaljhandel inkl. møbler og hvitevarer og tjenester med høy besøksfrekvens er ikke tillatt.

I reguleringsbestemmelsene pkt. 7 tas følgende inn som nytt punkt 7.3:
Utbygging av områdene OF2 og OI2 skal først finne sted når de øvrige tilstøtende områdene OF1 og OI1 innenfor planområdet er utbygd.

Nytt punkt 6.3 Det opparbeides gang og sykkelveg langs fylkesveg 133 fra E-6 til kryss jernbanen.

Deretter legges reguleringsplan for Rinnleiret gnr. 253, bnr. 5 ut til offentlig ettersyn.
Oversendelsesforslag fra Karl Meinert Buchholdt, V, ikke avstemt:
Områdene OF2 og OI2 selges til omkringliggende gårdsbruk.

Protokolltilførsel fra Sigvard Gilstad, H:

Fylkesplanens bestemmelser som medfører at en i reguleringsbestemmelsene for et næringsområde må innta følgende formulering: ”Detaljhandel inkl. møbler og hvitevarer og tjenester med høy besøksfrekvens er ikke tillatt” fortøner seg som helt meningsløst.

Rådmannens forslag til vedtak:

Tiltakshaver utarbeider en egen detaljplan (illustrasjonsplan/enkel byggeplan) for trafikkområdet i tilknytting til E6/ FV 133 i tillegg til reguleringsplanen.

Videre tas følgende tillegg inn i reguleringsbestemmelsene pkt. 3.2:

Detaljhandel inkl. møbler og hvitevarer og tjenester med høy besøksfrekvens er ikke tillatt.

Deretter legges reguleringsplan for Rinnleiret gnr. 253, bnr. 5 ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Oversiktskart
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Plankart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

5. Landbruksfaglig uttalelse fra landbruk og naturforvaltning i ISK
6. Vurdering av trafikforholdene fra Statens Vegvesen
7. Vurdering av planforslaget fra Nord-Trøndelag fylkeskommune, kulturavdelinga.

Saksopplysninger:

Arkitektkontoret Hellebust og Meland A/S har på vegne av Levanger Næringselskap A/S utarbeidet forslag til reguleringsplan for Rinnleiret, gnr.253 / bnr.5. Planforslaget

omfatter tidligere Rinnleiret militærforlegning. Områder omfatter ca 185 daa.
Planforslaget viser følgende arealdisponering:

Spesialområde bevaring (S1, S2, S3, S4, S5):	ca 77 daa
Offentlige bygninger/ Industri/ Forretning (OF1, OF2):	ca 37 daa
Offentlige bygninger/ Industri (OI1, OI2):	ca 26 daa
Industri:	ca 45 daa
Offentlige trafikkområder:	ca 2 daa

I tillegg til hele militærleiren omfatter planområdet også ca 26 daa dyrka mark i vestlig retning. Dette arealet ligger vest for en bekk og grenser mot nabobrukets dyrkajord. Dyrkajorda har tidligere vært i forsvarrets eie og er nå kommunal eiendom som en del av eiendomsoverdragelsen fra forsvaret til kommunen.

Ut over dette vises det til vedlagte planbeskrivelse.

I forbindelse med utarbeiding av planforslaget har det vært kontakt med kulturavdelinga i Nord- Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen v/ Vegkontoret i Nord- Trøndelag. Fylkeskultursjefen har uttalt seg i mer generelle vendinger i brev datert 20.10.05. I planbeskrivelsen fremgår det at vegmyndighetene er noe betenkt over standarden på vegadkomsten til industriområdet. For å få en nærmere avklaring på dette er kulturavdelinga i fylkeskommunen og vegvesenet bedt om å vurdere det foreliggende planforslaget på nytt og gi tilbakemelding innen 01.02.06. Samtidig ble det bedt om en landbruksfaglig uttalelse fra landbruk og naturforvaltning i ISK. Sistnevnte har uttalt følgende:

Landbrukssjefen vil be om at det dyrka arealet som på plankartet er benevnt som OF2 og OI2 taes ut av planen. Dette arealet ligger vest for en bekk, og grenser mot nabobrukets dyrkajord. En ser det som naturlig at denne bekken som pr. i dag er et naturlig skille mellom Rinnleiret leir og dyrka mark, fortsatt danner dette skillet.

Etter en del drøftinger har Vegkontoret i Nord- Trøndelag uttalt følgende:

Atkomst Rinnleiret via gang-/sykkelveg langs E6

Et anbefalt tiltakspunkt er omlegging av atkomsten til Rinnleiret, slik at en unngår blanding av trafikantgrupper på g/s-vegstrekingen fra krysset med fylkesveg 133 og innkjøringen til leiren. E6 har her en årdøgnstrafikk (ÅDT) på over 11.000, og trafikken på den tilhørende gang-/sykkelvegen er også blant den største i fylket. Gang-/sykkelvegen er i tillegg helt rett og innbyr til fart for de syklende, og er i stor grad benyttet til både transport og trening. I lys av dette er det svært ønskelig å få omlagt denne atkomsten.

I vår tidlige kontakt med konsulent så vi i utgangspunktet for oss atkomst til området fra nordøst etablert noe lenger sør langs fylkesvegen, fortrinnsvis mellom gnr./bnr. 253/24 og foten av stigningen. Dette for å få interntrafikken til/fra Rinnleiret bort fra kryssområdet og gang-/sykkelvegen. Vi forstår imidlertid at dette møter sterk motstand fra lokalt hold.

Vi finner det likevel tilfredsstillende at atkomst til Rinnleiret nå foreslås lagt etter egen trase, parallelt med gang-/sykkelvegen. En forutsetning for dette, er at vegnormalenes

tekniske og geometriske krav for tilknytning til Fv. 133 er oppfylt. Atkomstvegen må etableres på en slik måte at fylkesvegen er tydelig overordnet den nye atkomstvegen. Dette krever vi synliggjort i egen detaljplan (illustrasjonsplan/enkel byggeplan; ikke detaljplan etter PBLs bestemmelser), i tillegg til den ordinære reguleringsplanen.

E6 x Fv. 133

Krysset E6 x Fv. 133 har vært belemt med personskadeulykker, men noe av dette skyldes bl.a. løsningen med atkomst til Rinnleiret via gang-/sykkelvegen. Etablering av atkomst til området i egen parallell kjøreveg vil bedre på dette, men det vil likevel foreligge flere mulige konfliktpunkter på et begrenset område. For tydelig å markere veghierarkiet i kryssområdet (E6 - Fv. 133 - atkomst Rinnleiret), samt for å forhindre skråkjøring E6 – ny atkomstveg, vil vi kreve at tiltakshaver planlegger og bygger kanalisering (dråpe) i fylkesvegkrysset mot E6.

Det kan i denne forbindelse også være aktuelt å rette ut gang-/sykkelvegen noe på stedet, men alle slike forhold bør bli gjenstand for nærmere diskusjon i forbindelse med detaljplanen. Vi vil selvsagt være behjelpelig med nærmere synspunkter på detaljering i denne forbindelse. Gang-/sykkeltrafikk til Rinnleiret forutsetter vi vil finne sted via dagens atkomstveg, men det er viktig at denne justeres slik at den med tydelighet ikke er kjørbær.

Videre utvikling av Rinnleiret

Vi vet svært lite om hvilke typer aktivitet utviklingen av området vil innebære, eller hvor mye trafikk ny virksomhet til generere. I endelig forslag til reguleringsplan bør det i planbestemmelsene derfor vurderes egen paragraf som krever oppfølgende bebyggelsesplan.

Fylkeskultursjefen har også uttalt seg til det planforslaget som foreligger. Denne uttalelsen går i hovedsak på verneobjektene hva angår flytting og/ eller at de blir stående i byggeområder. Fylkeskulturmyndigheten peker også på at flytting av freda bygninger skal skje i samarbeid med antikvarisk myndighet. Videre foreslås det at følgende tillegg tas inn i bestemmelsene pkt. 3.2: Detaljhandel inkl. møbler og hvitevarer og tjenester med høy besøksfrekvens er ikke tillatt.

Vurdering:

I 2004 kjøpte Levanger kommune v/ næringssselskapet den nedlagte militærleiren på Rinnleiret. Området er uregulert og har i en årrekke vært brukt til militære formål. Ved eierskifte åpner det seg mye muligheter for næringsutvikling på eiendommen. Dette, sammen med blant annet verneinteressene, klargjøres i det foreliggende forslaget til reguleringsplan.

Planforslaget viser omdisponering av 26 daa dyrka jord til utbyggingsformål med beliggenhet lengst vest i planområdet. Dette arealet er i kommunal eie og er ervervet som en del av Rinnleiret med sikte på å benytte det til utbyggingsformål. Omdisponering av disse 26 daa vil gi ”det nye Rinnleiret” en større verdi som fremtidig næringsareal i regionen. Dette jordstykket (langt og smalt) fremstår ikke som en selvstendig enhet og det er naturlig å vurdere det til utbyggingsformål. Hovedbegrunnelsen for en omdisponering kan oppsummeres slik:

- Større sammenhengende næringsareal på Rinnleiret.
- Knapphet på sentrale næringsareal i regionen

- God beliggenhet
- Dyrka jorda er i kommunal eie og er en del av Rinnleiret.
- Den aktuelle parsellen dyrka jord fremstår ikke som selvstendig enhet

Ut fra en helhetsvurdering vektlegges de langsiktige samfunnsinteressene i forhold til å legge til rette for næringsutvikling så høyt at jordvernet bør vike i denne saken.

Vegadkomsten og utformingen av denne, må vurderes i lys av den trafikkmengden / trafikksituasjonen som vil oppstå når Rinnleiret er fullt utbygd. Trafikkområdet i tilknytting til E6 vil foruten selve E6 bestå av FV 133, gang- og sykkelveg og ny adkomstveg til Rinnleiret. Dette trafikkområdet fremstår som uoversiktlig og lite bearbeidet i planforslaget.

Det kreves at tiltakshaver utarbeider en egen detaljplan (illustrasjonsplan/enkel byggeplan) for trafikkområdet i tilknytting til E6/ FV 133 i tillegg til den ordinære reguleringsplanen. Dette må gjøre før planforslaget sendes ut på høring.

Fylkeskommunen foreslår det at følgende tillegg tas inn i bestemmelsene pkt. 3.2:

Detaljhandel inkl. møbler og hvitevarer og tjenester med høy besøksfrekvens er ikke tillatt.

Denne formuleringen setter føringer for hvilke typer virksomheter som kan etablere seg på området. Det er vanskelig å definere tjenester med høg besøksfrekvens og hvor disse ideelt sett bør ligge. Denne bestemmelsen kan være vanskelig å praktisere men det foreslås at den tas inn som tillegg i punkt 3.2 i reguleringsbestemmelsene.