



Levanger kommune

Møteprotokoll

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Levanger
Møtested: Formannskapssalen, Levanger Rådhus
Dato: 12.09.2007
Tid: 14:00-15:15

Faste medlemmer som møtte:		
Navn	Funksjon	Representerer
Sigvard Gilstad	Leder	H
Jann Karlsen	Nestleder	KRF
Arman Rad	Medlem	DNA
Petter Walseth	Medlem	DNA
Tove Irene Løvås	Medlem	DNA
Karl Meinert Buchholdt	Medlem	V
Guri Skjesol	Medlem	SP
Solfrid Laugsand Nøst	Medlem	SP
Gunnar Morten Løvås	Medlem	SV
Vigdis Skårdal	Medlem	SV
Knut Birger Grandgård	Medlem	H

Faste medlemmer som ikke møtte:		
Navn	Funksjon	Representerer
Ingen		

Varamedlemmer som møtte:		
Navn	Møtte for	Representerer
Ingen		

Fra administrasjonen møtte:	
Navn	Stilling
Alf Birger Haugnes	Kommunalsjef
Johannes Bremer	Enhetsleder plan-, byggesak, oppmåling og miljø (ISK)
Åsmund Brygfjeld	

Merknad

Underskrift

Sakliste

Saksnr	Innhold
PS 86/07	Referatsaker - PUK Levanger
	1719/232/62 - Olve Rydning - melding om tilbygg til hytte
	1719/340/1 - Tore Stavrum - Fradeling av tilleggsareal fra eiendommen Bjørvik nedre - Innvilget
	1717/363/4 - Astrid Stubbe og Ragnhild Brun - avslag på søknad om fradeling av tomt til fritidsformål
	1719/126/37 - Torbjørn Moås - Tilbygg til bolighus - Solbakkevegen 6
	1719/232/68 - Børge Brattebø - Tilbygg hytte - Granhaugen
	1719/275/296 - Anne Hagen Fevang og Roger Norheim pedersen - melding om tiltak for oppføring av garasje
	1719/34/139 - Einar Kaspersen - Tilbygg garasje - Skogvegen 24
	1719/314/31 - Jonas N. Utvik - Nytt oberbygg inngang sokkel - Branesvegen 14
	1719/342/3 - Ola Norum - Søknad om fradeling av tomt for fritidsbolig - Ytterøy - Avslag
	1719/314/213 - Per Åge Berg - Takoverbygg på del av terrasse - Tyttebærvegen 11
	1719/89/16 - Malene Lie Skei - Bakstehus - Bergtun - innvilget
	1719/314/234 - Moan Varesenter AS - Utvidelse av forretningsbygg - Moafjæra
	1719/13/91 - Endring av rammetillatelse for garasje - Kleivstuvegen 19 - innvilget
	1719/315/1/66 - Endring av vindu og tilbygg veranda
	1719/232/3 - Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen - Garasje - Framnes
	1719/275/239 - Einar Stavrum - Ombygging av garasje - Ringvegen 18
PS 87/07	Godkjenning av møtebok
PS 88/07	1719/342/3 - Ola Norum - Søknad om fradeling av fritidstomt - Sjølyst - Ytterøy
PS 89/07	1719/14/1 - Nils Edvard Støp - Søknad om fradeling av boligtomt på eiendommen Eidesli - søknad om dispensasjon - Eidesli
PS 90/07	1719/10/1 - Solveig og Per Wennes - Søknad om deling av grunneiendom - Rustgården
PS 91/07	Reguleringsplan Sagtun - mindre vesentlig endring av bestemmelsene mht. takvinkel og hyttestørrelse
PS 92/07	Reguleringsplan for Linus Jenssen tomten - 1719/275/28 + 34, 780
PS 93/07	Reguleringsplan Vårtun II, Nettet - mindre vesentlig endring - kloakkpumpestasjon
PS 94/07	Utbyggingsavtale Vårtun - Nettet boligfelt

PS 86/07 Referatsaker - PUK Levanger

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 12.09.2007

Forslag i møte:

Referatsakene tas til orientering.

Avstemning:

Forslag i møtet enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Referatsakene tas til orientering.

PS 87/07 Godkjenning av møtebok

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 12.09.2007

Forslag i møte:

Protokoll fra Plan- og utviklingskomiteens møte 29.08.07 godkjennes.

Avstemning:

Forslag i møtet enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Protokoll fra Plan- og utviklingskomiteens møte 29.08.07 godkjennes.

PS 88/07 1719/342/3 - Ola Norum - Søknad om fradeling av fritidstomt - Sjølyst - Ytterøy

Rådmannens forslag til vedtak:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksfremlegget, innvilges ikke dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 17-2 og kommuneplanen for Levanger kommune, og søknad om fradeling av parsell fra eiendommen Sjølyst med gnr/bnr 342/3 i Levanger kommune avslås. Avslagene hjemles i Plan- og bygningslovens § 17-2 (Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen) og § 20-6 (Virksomheter og bygninger i kommuneplanen).

Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28 og Plan- og bygningslovens § 15. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 12.09.2007

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksfremlegget, innvilges ikke dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 17-2 og kommuneplanen for Levanger kommune, og søknad om fradeling av parsell fra eiendommen Sjølyst med gnr/bnr 342/3 i Levanger kommune avslås. Avslagene hjemles i Plan- og bygningslovens § 17-2 (Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen) og § 20-6 (Virksomheter og bygninger i kommuneplanen).

Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28 og Plan- og bygningslovens § 15. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.

PS 89/07 1719/14/1 - Nils Edvard Støp - Søknad om fradeling av boligtomt på eiendommen Eidesli - søknad om dispensasjon - Eidesli

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i reguleringsplan for Staupsmarka avslås søknad om fradeling av tomt til bolighus fra eiendommen Eidesli, gnr. 14 bnr. 3, Levangernesset.

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

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 12.09.2007

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Guri Skjesol, SP:

Søknad om fradeling av tomt til bolighus fra eiendommen Eidesli, gnr. 14 bnr. 3, Levangernesset.

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Levanger sentrum og plan- og bygningslovens § 20-6 innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 slik at delingstillatelse kan innvilges.

Det forutsettes at utslippstillatelse sikres i samsvar med forurensingslov/forskrift før delingstillatelse innvilges, jfr plan- og bygningslovens § 66.

Begrunnelse:

Med henvisning til at det kan finnes gode løsninger for vei, vatn og avløp og at delingen er godkjent av landbruksmyndigheten, anses det slik at terskelen for dispensasjon ikke er særlig høy. Når det i tillegg vises til kommunes praksis fra tidligere saker vedrørende fradeling i LNF-områder innenfor kommunedelplanen for sentrum, konkluderes det med at dispensasjon er lovlig og forsvarlig.

Avstemning:

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og Skjesols forslag til vedtak:

Skjesols forslag til vedtak vedtatt med 6 mot 5 stemmer.

VEDTAK:

Søknad om fradeling av tomt til bolighus fra eiendommen Eidesli, gnr. 14 bnr. 3, Levangerneset.

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Levanger sentrum og plan- og bygningslovens § 20-6 innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 slik at delingstillatelse kan innvilges.

Det forutsettes at utslippstillatelse sikres i samsvar med forurensingslov/forskrift før delingstillatelse innvilges, jfr plan- og bygningslovens § 66.

Begrunnelse:

Med henvisning til at det kan finnes gode løsninger for vei, vatn og avløp og at delingen er godkjent av landbruksmyndigheten, anses det slik at terskelen for dispensasjon ikke er særlig høy. Når det i tillegg vises til kommunes praksis fra tidligere saker vedrørende fradeling i LNF-områder innenfor kommunedelplanen for sentrum, konkluderes det med at dispensasjon er lovlig og forsvarlig.

PS 90/07 1719/10/1 - Solveig og Per Wennes - Søknad om deling av grunneiendom - Rustgården

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Levanger sentrum og plan- og bygningslovens § 20-6 innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 slik at delingstillatelse kan innvilges.

Som begrunnelse for dispensasjon vises det til saksutredningen med vurderinger og konklusjon.

Det forutsettes at utslippstillatelse sikres i samsvar med forurensingslov/forskrift før delingstillatelse innvilges, jfr plan- og bygningslovens § 66.

Vedtaket kan påklages med hjemmel i plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 12.09.2007

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 6 mot 5 stemmer.

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Levanger sentrum og plan- og bygningslovens § 20-6 innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 slik at delingstillatelse kan innvilges.

Som begrunnelse for dispensasjon vises det til saksutredningen med vurderinger og konklusjon.

Det forutsettes at utslippstillatelse sikres i samsvar med forurensingslov/forskrift før delingstillatelse innvilges, jfr plan- og bygningslovens § 66.

Vedtaket kan påklages med hjemmel i plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28.

PS 91/07 Reguleringsplan Sagtun - mindre vesentlig endring av bestemmelsene mht. takvinkel og hyttestørrelse

Rådmannens forslag til vedtak:

I hht. plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2, vedtas følgende endringer som mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelsene tilknyttet reguleringsplan for Sagtun, stadfestet 27.12.1983:

- § 2, to siste setninger endres til:

”For hver tomt eller tomtefeste skal verken samlet bruksareal eller bebyggt areal være over 100 kvadratmeter. I dette arealet inngår også uthus/anneks. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 kvadratmeter. I tillegg til dette kan det oppføres veranda med bebyggt areal inntil 30 kvadratmeter.”

- § 3 tredje setning erstattes med:

”Maksimum innvendig høyde under raft skal være 2,20 m for hytter og 1,80 m for uthus. Maks mønehøyde er 5,50 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- § 4 første setning erstattes med:

”Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel mellom 15° til 30°. Ark eller lignende kan tillates med større takvinkel.”

- § 6 tas ut.

I hht. plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2, vedtas følgende endringer som mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelser for ”Reguleringsplan for del av Sagtun gnr. 232 – Sjøli bnr. 12, 50 og Knausen, Knausplassen og Sagvoll bnr. 30, 44 og 67”, vedtatt 16.10.2002:

- § 2: De tre siste setningene endres til:

”For hver tomt eller tomtefeste skal hverken samlet bruksareal eller bebyggt areal være over 100 kvadratmeter. I dette arealet inngår også uthus/anneks. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 kvadratmeter. I tillegg til dette kan det oppføres veranda med bebyggt areal inntil 30 kvadratmeter.”

- § 3 tredje setning erstattes med:

”Maksimum innvendig høyde under raft skal være 2,20 m for hytter og 1,80 m for uthus. Maks mønehøyde er 5,50 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- § 4: Første setning endres til:

”Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel mellom 15° til 30°. Ark eller lignende kan tillates med større takvinkel.”

I hht. plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2, vedtas følgende endringer som mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelser for ”Reguleringsplan for deler av Sagtun gnr. 232 bnr. 12”, vedtatt 17.12.2003:

- § 2: ”de ubebygde” tas ut, slik at det går tydelig fram at bestemmelsene også omfatter eventuelle utvidelser.
- § 2.3: Andre setning endres til:
”Hver hyttetomt kan bare bebygges med en hytteenhet. For hver tomt skal hverken samlet bruksareal eller bebygd areal være over 100 kvadratmeter. I dette arealet inngår også uthus/anneks. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 kvadratmeter. I tillegg til dette kan det oppføres veranda med bebygd areal inntil 30 kvadratmeter.”

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 12.09.2007

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 6 mot 5 stemmer.

VEDTAK:

I hht. plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2, vedtas følgende endringer som mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelsene tilknyttet reguleringsplan for Sagtun, stadfestet 27.12.1983:

- § 2, to siste setninger endres til:
”For hver tomt eller tomtefeste skal verken samlet bruksareal eller bebygd areal være over 100 kvadratmeter. I dette arealet inngår også uthus/anneks. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 kvadratmeter. I tillegg til dette kan det oppføres veranda med bebygd areal inntil 30 kvadratmeter.”
- § 3 tredje setning erstattes med:
”Maksimum innvendig høyde under raft skal være 2,20 m for hytter og 1,80 m for uthus. Maks mønehøyde er 5,50 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- § 4 første setning erstattes med:
”Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel mellom 15° til 30°. Ark eller lignende kan tillates med større takvinkel.”
- § 6 tas ut.

I hht. plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2, vedtas følgende endringer som mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelser for ”Reguleringsplan for del av Sagtun gnr. 232 – Sjøli bnr. 12, 50 og Knausen, Knausplassen og Sagvoll bnr. 30, 44 og 67”, vedtatt 16.10.2002:

- § 2: De tre siste setningene endres til:
”For hver tomt eller tomtefeste skal hverken samlet bruksareal eller bebygd areal være over 100 kvadratmeter. I dette arealet inngår også uthus/anneks. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 kvadratmeter. I tillegg til dette kan det oppføres veranda med bebygd areal inntil 30 kvadratmeter.”
- § 3 tredje setning erstattes med:
”Maksimum innvendig høyde under raft skal være 2,20 m for hytter og 1,80 m for uthus. Maks mønehøyde er 5,50 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- § 4: Første setning endres til:
”Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel mellom 15° til 30°. Ark eller lignende kan tillates med større takvinkel.”

I hht. plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2, vedtas følgende endringer som mindre vesentlige endringer av reguleringsbestemmelser for "Reguleringsplan for deler av Sagtun gnr. 232 bnr. 12", vedtatt 17.12.2003:

- § 2: "de ubebygde" tas ut, slik at det går tydelig fram at bestemmelsene også omfatter eventuelle utvidelser.
- § 2.3: Andre setning endres til:
"Hver hyttetomt kan bare bebygges med en hytteenhet. For hver tomt skal hverken samlet bruksareal eller bebygd areal være over 100 kvadratmeter. I dette arealet inngår også uthus/anneks. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 kvadratmeter. I tillegg til dette kan det oppføres veranda med bebygd areal inntil 30 kvadratmeter."

PS 92/07 Reguleringsplan for Linus Jenssen tomten - 1719/275/28 + 34, 780

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer på plankartet:

- Plankartet påføres rutenett med angivelse av koordinater.
- Reguleringsformålet felles veg FA2 avsluttes i forkant av planlagt bygg og byggegrense.
- Det tilføyes tegnforklaringen at omriss av planlagt bebyggelse og viste parkeringsfelter er en illustrasjon/veiledende.

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- § 2, 2. setning, om at garasjer på inntil 100 m² kan plasseres inntil nabogrense, tas ut.
- Tillegg til § 3: *"Bebyggelsens hovedtakform skal være saltak med takvinkel 18 grader. Tak over garasjekjeller kan utformes som pulttak med takvinkel 18 grader."*
- §§ 3 og 6: Parenteser tas vekk.
- Tilføyelse § 4 (om universell utforming): *"Dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse."*
- Tillegg til § 3: *"Parkeringsplasser på terreng skal ikke regnes som bebygd areal."*

Reguleringsplan for Linus Jensen tomten, datert 28.03.07, med bestemmelser datert 14.04.07, med endringer som anført ovenfor, vedtas i hht. plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

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

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 12.09.2007

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Karl M. Buchholdt, V:

Saken utsettes og det foretas befarng.

Forslag til endring fra Petter Walseth, DNA:

Felles kjørevei som er regulert inn på eiendommen 275/38 tas ut av reguleringen.

Begrunnelse:

Endrede forutsetninger i parkeringsarealer i nærområdet.

Røe Terrasse har utvidet sitt parkeringsareal.

FP1 kommer som et nytt parkeringsareal.

I tillegg kommer det parkeringsareal i samme område på Linus Jensen tomte.

Det virker dermed unødvendig at besøkende/beboere i Røe Terrasse og Linus Jensen tomte skal bruke eiendommen 275/38 til snuplass.

Forholdet til renovasjon vil uansett bli tatt hensyn til da eier av 275/38 ønsker at avfall fortsatt skal bli hentet på ”døra”.

Forslag til endring fra Gunnar Løvås, SV:

Tiltakshaver bør vurdere alternativ oppvarming, også vannbåren varme.

Avstemning:

Buchholdts forslag til vedtak avvist med 10 mot 1 stemme.

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag siste setning og forslag fra G. Løvås:

Forslag fra Løvås vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag til innstilling og Walseths forslag:

Rådmannens forslag til innstilling tiltrådt med 7 mot 4 stemmer.

INNSTILLING:

Det gjøres følgende endringer på plankartet:

- Plankartet påføres rutenett med angivelse av koordinater.
- Reguleringsformålet felles veg FA2 avsluttes i forkant av planlagt bygg og byggegrense.
- Det tilføyes tegnforklaringen at omriss av planlagt bebyggelse og viste parkeringsfelter er en illustrasjon/veiledende.

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- § 2, 2. setning, om at garasjer på inntil 100 m² kan plasseres inntil nabogrense, tas ut.
- Tillegg til § 3: *”Bebyggelsens hovedtakform skal være saltak med takvinkel 18 grader. Tak over garasjekjeller kan utformes som pulttak med takvinkel 18 grader.”*
- §§ 3 og 6: Parenteser tas vekk.
- Tilføyelse § 4 (om universell utforming): *”Dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse.”*
- Tillegg til § 3: *”Parkeringsplasser på terreng skal ikke regnes som bebyggt areal.”*

Reguleringsplan for Linus Jensen tomten, datert 28.03.07, med bestemmelser datert 14.04.07, med endringer som anført ovenfor, vedtas i hht. plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

Tiltakshaver bør vurdere alternativ oppvarming, også vannbåren varme.

PS 93/07 Reguleringsplan Vårtun II, Nettet - mindre vesentlig endring - kloakkpumpestasjon

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedlagte plankart sist rev. 24.08.07 vedtas som en mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Vårtun II, Nettet, i hht. plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 12.09.2007

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Vedlagte plankart sist rev. 24.08.07 vedtas som en mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Vårtun II, Nettet, i hht. plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2.

PS 94/07 Reguleringsplan Joplassen 1719/2/105

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til bestemmelser datert 15.08.07 endres på følgende punkter:

- pkt.2.03 endres til: *"Maksimal takhøyde 6.5 m over gjennomsnittlig planert terreng."*
- tillegg til pkt.2.04: *"Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i BYA"*

Deretter legges forslag til reguleringsplan for Joplassen 1719/2/105, datert 15.08.07, med reviderte bestemmelser ut til offentlig ettersyn, i medhold av PBL § 27-1,2.

Utbygger bes vurdere å legge til rette for alternativ oppvarming basert på fornybare energikilder.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 12.09.2007

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til bestemmelser datert 15.08.07 endres på følgende punkter:

- pkt.2.03 endres til: *"Maksimal takhøyde 6.5 m over gjennomsnittlig planert terreng."*
- tillegg til pkt.2.04: *"Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i BYA"*

Deretter legges forslag til reguleringsplan for Joplassen 1719/2/105, datert 15.08.07, med reviderte bestemmelser ut til offentlig ettersyn, i medhold av PBL § 27-1,2.

Utbygger bes vurdere å legge til rette for alternativ oppvarming basert på fornybare energikilder.