



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Levanger
Møtested: Formannskapssalen, Levanger Rådhus
Dato: 12.09.2007
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 86/07	Referatsaker - PUK Levanger
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

Levanger, den 5. september 2007

Sigvard K. Gilstad
leder

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

PS 86/07 Referatsaker - PUK Levanger

RS 394/07	1719/232/62 - Olve Rydning - melding om tilbygg til hytte
RS 395/07	1719/340/1 - Tore Stavrum - Fradeling av tilleggsareal fra eiendommen Bjørvik nedre - Innvilget
RS 396/07	1717/363/4 - Astrid Stubbe og Ragnhild Brun - avslag på søknad om fradeling av tomt til fritidsformål
RS 397/07	1719/126/37 - Torbjørn Moås - Tilbygg til bolighus - Solbakkevegen 6
RS 398/07	1719/232/68 - Børge Brattebø - Tilbygg hytte - Granhaugen
RS 399/07	1719/275/296 - Anne Hagen Fevang og Roger Norheim pedersen - melding om tiltak for oppføring av garasje
RS 400/07	1719/34/139 - Einar Kaspersen - Tilbygg garasje - Skogvegen 24
RS 401/07	1719/314/31 - Jonas N. Utvik - Nytt oberbygg inngang sokkel - Branesvegen 14
RS 402/07	1719/342/3 - Ola Norum - Søknad om fradeling av tomt for fritidsbolig - Ytterøy - Avslag
RS 403/07	1719/314/213 - Per Åge Berg - Takoverbygg på del av terrasse - Tyttebærvegen 11
RS 404/07	1719/89/16 - Malene Lie Skei - Bakstehus - Bergtun - innvilget
RS 405/07	1719/314/234 - Moan Varesenter AS - Utvidelse av forretningsbygg - Moafjæra
RS 406/07	1719/13/91 - Endring av rammetillatelse for garasje - Kleivstuvegen 19 - innvilget
RS 407/07	1719/315/1/66 - Endring av vindu og tilbygg veranda
RS 408/07	1719/232/3 - Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen - Garasje - Framnes
RS 409/07	1719/275/239 - Einar Stavrum - Ombygging av garasje - Ringvegen 18

PS 87/07 Godkjenning av møtebok



Levanger kommune
Sakspapir

1719/342/3 - OLA NORUM - SØKNAD OM FRADELING AV FRITIDSTOMT - SJØLYST - YTTERØY

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2006/2254 - /1719/342/3
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	12.09.2007	88/07

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.

Vedlegg:

- 1 Følgrebrev til søknad
- 2 Fylkesmannens vedtak i sak 139/04 - Søknad om fradeling av boligtomt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad mottatt 14.03.2006
2. Høringsbrev datert 11.05.2007
3. Orienteringsbrev til Pretor Advokat og Ola Norum datert 11.05.2007
4. Oversikt over andre fradelingssaker i området og ellers på Ytterøya (sendt som vedlegg i brev til høringsparter, samt i brev til Pretor Advokat og Ola Norum)
5. Brev fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 20.06.2007
6. Brev fra Nord-Trøndelag fylkeskommune datert 03.07.2007

Saksopplysninger:

Plan- og byggesakssjefen mottok 14.03.2006 søknad om deling av grunneiendom fra Pretor Advokat AS på vegne av Ola Norum.

Søknaden gjelder fradeling av parsell på ca 1400 m² fra eiendommen Sjølyst med gnr/bnr 342/3 på Ytterøy i Levanger. Omsøkte parsell skal benyttes som tomt for fritidsbolig.



Dispensasjoner/høringsrunde:

I kommuneplanen vedtatt 27.09.2000, er hele Ytterøya innenfor LNF-sone B5. I bestemmelsene til kommuneplanen står blant annet følgende:

- Ny fritidsbebyggelse i sone B5 kan tillates i et omfang som må fastlegges gjennom bebyggelsesplan.
- Avstanden til sjøkant eller vassdrag skal ikke være mindre enn 100 meter.
- I planperioden kan spredt fritidsbebyggelse tillates innenfor en grense på 30 hytteenheter.

Grensen på 30 hytteenheter er ikke nådd for Ytterøy, men parsellen som søkes fradelt omfattes ikke av godkjent bebyggelsesplan og ligger nærmere sjøen enn 100 meter. Søknaden anses derfor å være i strid med Plan- og bygningslovens § 17-2 (bygge- og delingsforbud innenfor 100-metersbeltet langs sjø), kommuneplanen samt Plan- og bygningslovens § 20-6 (virkninger av kommuneplan).

Det søkes om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 17-2.

Andre myndigheter:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 7 (Dispensasjon) kan kommunen gi dispensasjon fra kommuneplanen og Plan- og bygningsloven dersom det etter egen søknad foreligger særlige grunner for det.

I følgebrevet fra Pretor Advokat AS beskrives de særlige grunner som søker mener foreligger for at dispensasjon kan gis.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 7 (Dispensasjon) ble saken i brev datert 11.05.2007 oversendt på høring til Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag. Plan- og byggesakssjefen anså saken som avklart i forhold til jordloven jfr vedtak 24.11.2004.

I brev datert 03.07.2007 skriver Nord-Trøndelag Fylkeskommune følgende:

”Vi viser til oversendelse datert 11.05.07. Vi beklager samtidig meget at saken på grunn av stor saksmengde har blitt liggende ubesvart ved vårt kontor.

Det er ikke kjent fredete kulturminner fra tiden før 1537 i planområdet. Vi har derfor ingen innvendinger til planen.

Det kan likevel fortsatt ligge upåviste fredete kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. **Dette pålegget må viderefremmes til de som skal foreta arbeidet.**”

I brev datert 20.06.2006 skriver Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen i Nord-Trøndelag at de ut fra regionale jordvern hensyn ikke har noen merknader til saken.

Miljøvern avdelingen hos Fylkesmannen i Nord-Trøndelag skriver i brev datert 20.06.2007 følgende:

”Strandsonen er både fra land- og sjøsiden et viktig rekreasjonsområde for allmennheten. Båtliv, badeliv, turgåing og fiske er viktige aktiviteter. Samtidig er disse områdene oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag. De har dessuten særegne landskapsmessige verdier, og det knytter seg ofte kulturminneinteresser til strandområdene. Strandsonen og/eller 100 metersbelte er definert som et område av

nasjonal interesse, og nedbygging og privatisering av denne sonen skal unngås jf plan- og bygningsloven (PBL) § 17-2.

Kommunens egen arealplanlegging er i neste omgang styrende for utviklingen i strandsonen. I gjeldende arealplan for Levanger ligger det omsøkte tiltaket i LNF-områder sone B5, hvor det i følge bestemmelsene til planen heter at: "*Ny fritidsbebyggelse...i sone B5 kan tillates i et omfang som må fastlegges gjennom bebyggelsesplan... Avstanden til sjøkant eller vassdrag skal ikke være mindre enn 100 meter*".

Strandsonen er et område av nasjonal interesse med bakgrunn i de mange kvalitetene som finnes der, bl.a biologisk mangfold, friluftsliv og landskapsverdier. Den nåværende regjering har i sin tiltredelseserklæring, *Soria Moria-erklæringen* fra 2005, understreket den nasjonale interessen i å unngå videre nedbygging av 100-metersbelte langs sjø. Dette er senere gjentatt i St. meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand*.

Hyttetomta ligger åpent til ca 10-30 meter fra strandlinja i et småkupert område preget av grunnlendt mark med stein og svaberg og med lite vegetasjon. Øst for tomta går et nes (Bergsørtangen) ut i sjøen og åpner landskapsrommet rundt gårdsbruket Sjølyst. Det er et åpent kulturlandskap rundt driftssenteret.

Hytta er tenkt plassert mellom driftssenteret på eiendommen Sjølyst og et bolighus i vest. Plassering av hytte som omsøkt vil fullføre og tette rekken med bebyggelse i 10 – 50 metersbelte langs sjøen på en uheldig måte. Det vil forsterke privatiseringen og være til hinder for allmennhetens ferdsel i strandsonen.

Miljøvernavdelingen er kjent med at Innherred samkommune er i gang med rullering av kommuneplanens arealdel, samlet for Levanger og Verdal. Miljøvernavdelingen mener at eventuelle plangrep i strandsonen og 100-metersbelte langs sjøen må behandles gjennom avklaringer på overordnet plannivå og ikke som dispensasjonssaker.

Miljøvernavdelingen vil med bakgrunn i kommunens arealdel og planmessige bestemmelser, og lokale forhold på stedet som nevnt ovenfor, gå i mot at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av omsøkte hyttetomt på eiendommen Sjølyst gnr.342 bnr. 3 i Levanger kommune.

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

Tidligere søknader på samme tomt:

Første gang det forekommer en søknad på samme tomt er i 1997. Da søkte Ola Norum om byggetillatelse for hytte. Etter en høringsrunde, ble det aldri fattet noe vedtak i saken.

I 2004 søker Ola Norum om fradeling av boligtomt i søknad datert 01.03.2004. Plan- og byggesakssjefen avslår søknaden 17.06.2004, med den begrunnelse at ubebygde restområder i strandsonen bør beholdes ubebygde og tilgjengelig for allmennheten.

Ola Norum klager på vedtaket i brev datert 29.06.2004. I klagen vises det til at det var søkt 1997, og at det siden søknadstidspunktet er godkjent 2 hytter og et bolighus i området og at han derfor krever likebehandling. I tillegg mener Norum at allmennhetens tilgang ikke blir berørt, da man enten må gå over dyrket mark eller over boligtomter for å komme til sjøen. Fjellet ned til sjøen er stupbratt ca 30 meters høyde.

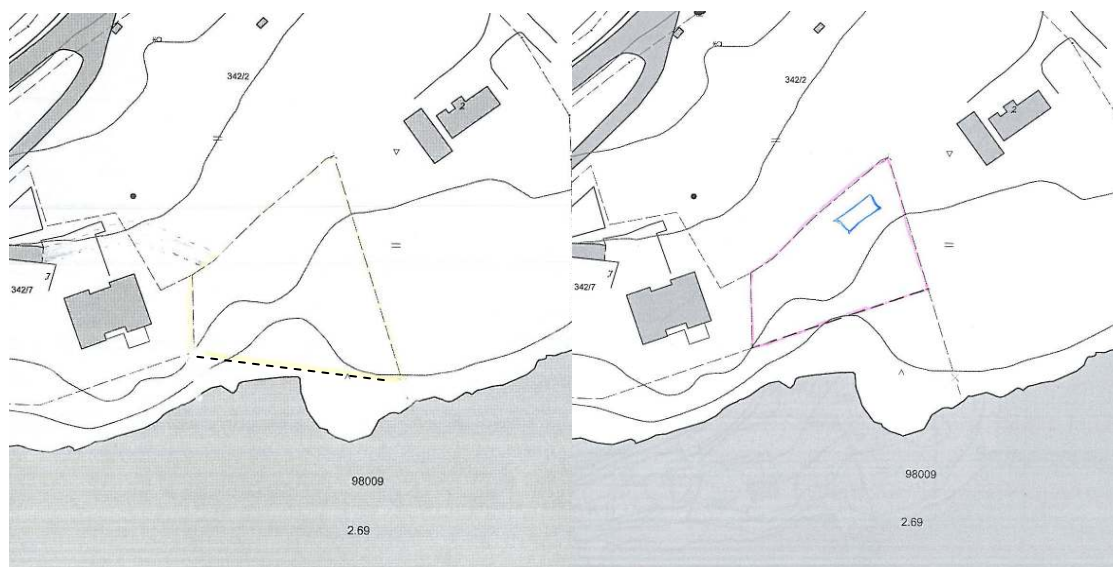
Etter en høringsrunde hvor Fylkeskommunen og Fylkesmannen støtter kommunens vedtak, og hvor Fylkesmannen ber om å bli orientert om vedtak i saken, opprettholdes avslaget i Plan- og utviklingskomiteens møte 19.01.2005.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen hos Fylkesmannen i Nord-Trøndelag stadfester vedtaket i brev datert 07.06.2005: De skriver blant annet følgende:

- Etterlevelse av ny plan vil ikke innebære at det er usakelig forskjellsbehandling å avslå søknad om tiltak som en tillot tidligere.
- Viser til at tidligere godkjente fradelinger har vært tomter delvis på oversiden av veg, bak/mellom eksisterende bebyggelse.
- De grunner som ellers er oppgitt, fremstår heller ikke som særlige.
- ”Ofte blir det i disse sakene anført at allmennhetens ferdsel ikke blir hindret av tiltaket. Byggeforbudet i 100-metersbeltet har imidlertid ikke bare som oppgave å sikre at allmennheten ikke blir hindret tilgang til arealene, det er også et poeng i seg selv å holde denne sonen fri for bebyggelse ut fra hensynet bla til landskap og verneinteresser.”
- ”Videre er det i klagen vist til at det er søkt i 1997. På forespørsel opplyser kommunen at det i arkivet finnes kun en søknad. Dvs. ingen purringer på manglende svar eller ev. notat fra muntlig avtale om at saken er stilt i bero eller lignende. Det er derfor ikke mulig å si hva som ligger til grunn for at denne saken ikke ble ferdigbehandlet. En åtte år gammel søknad som det ikke er purret skriftlig på, kan uansett ikke medføre at denne saken vurderes gunstigere en det dagens regelverk tilsier.”

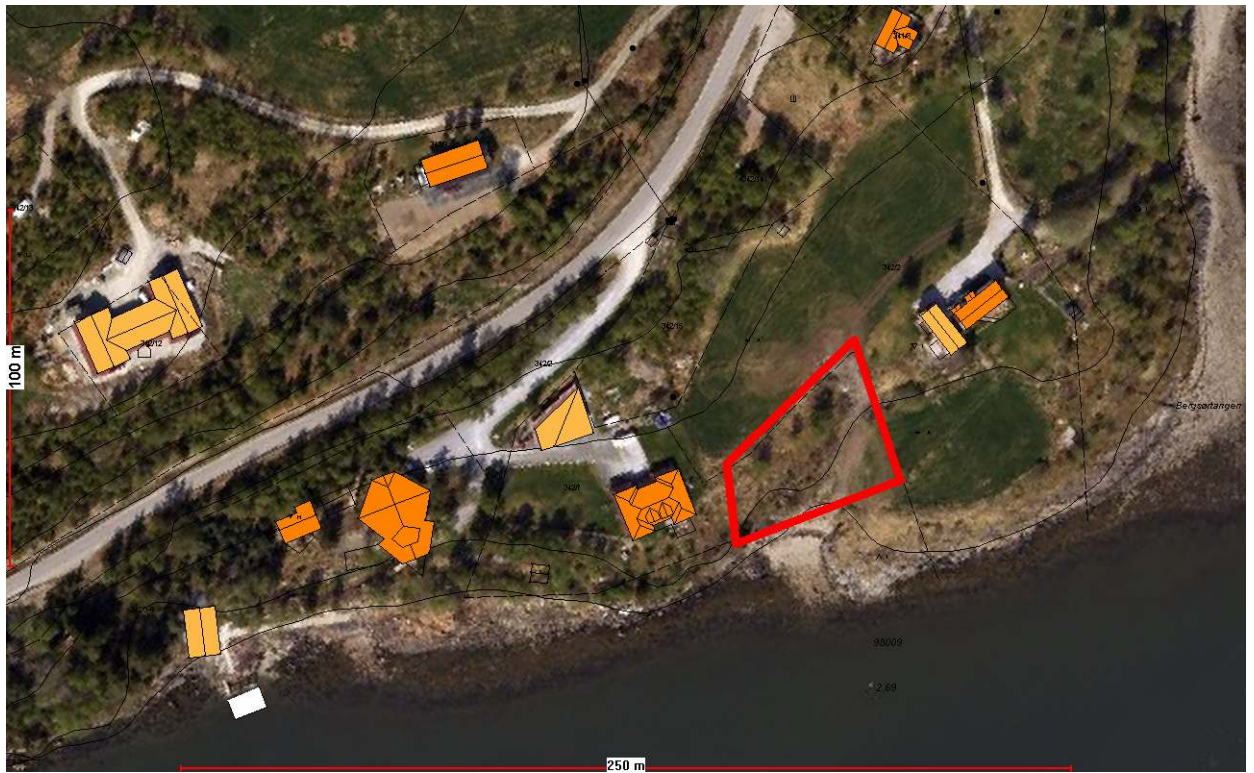
Nåværende søknad:

I den nye søknaden oppgir søker at tomta nå skal fradeles som fritidstomt, og at tomta trekkes lenger opp fra stranda.



Forrige søknad

Denne søknad



Omtrentlig innpasset ortofoto med omsøkte tomt med rød strek. Fotografert våren 2006.



Skråfoto tatt av Fylkesmannens miljøvernnavdeling, fotografert sommeren 2000

Andre fradelingssaker i området og på Ytterøya:

I følgebrevet til søknaden står det at grunneier føler seg utsatt for forskjellsbehandling, og det vises til saker i området som de mener gir grunnlag for denne påstanden. De velger å fremme en ny søknad til kommunen fremfor å føre en sak for domstolene om usakelig forskjellsbehandling.

Plan- og byggesakssjefen har, med bakgrunn i påstanden om forskjellsbehandling, valgt å gå igjennom arkivet for hele Ytterøy. Det er sett på fradelinger innenfor 100-metersbeltet som er godkjent innenfor planperioden for gjeldende kommuneplan. I området rundt omsøkte parsell, er det sett på godkjente fradelinger ut over planperioden for gjeldende kommuneplan. Plan- og byggesakssjefen har forsøkt å lage en oversiktlig fremstilling over disse sakene. Bakgrunnen for tomta med gnr/bnr 342/7, som det vises til i følgebrevet fra Pretor Advokat, er også med i fremstillingen. Det samme gjelder en søknad om å bygge ei hytte innenfor 100-metersbeltet fra sjø, som endte med avslag.

Oversikten ble sendt som vedlegg til høringsbrevet til fylkeskommunen og fylkesmannen, samt i brev datert 11.05.2007 til Pretor Advokat og Ola Norum. Der ble det også etterspurt om de visste om flere godkjente fradelingssaker som ikke var kommet med i oversikten. Det er ikke mottatt noen tilbakemelding på dette.

Vurdering:

Vurdering av dispensasjon:

Dispensasjon fra plan, lov eller forskrift kan innvilges dersom det foreligger særlige grunner, jfr Plan- og bygningslovens § 7.

Uttrykket ”særlige grunner” må ses i forhold til de offentlige hensyn planlovgivingen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon, er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Som eksempel kan nevnes tilfeller der vurderingen av arealbruken er endret etter at det er utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente planendring. I helt spesielle tilfeller vil også søkerens person kunne anses som særlig grunn.

I hver enkelt dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon, vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon, må naturligvis ligge innenfor rammen av loven.

Dispensasjon bør ikke gis dersom de oppgitte grunner er generelle for flere eiendommer innenfor et planområde slik at dispensasjon kan skape presedens. Dersom det gjelder dispensasjon fra vedtatte planer og det kommer innsigelser mot dispensasjon, bør saken behandles som ordinær planendring. Dersom kommunen allikevel finner å ville dispensere, skal de myndigheter som har protestert, varsles slik at de kan bruke sin klageadgang etter Plan- og bygningslovens § 15.

I denne saken er det fra søker oppgitt følgende grunner for dispensasjon:

- Tomta er i følge søknaden nå trukket vesentlig lenger opp fra vannkanten enn tilfellet var ved tidligere søknad. Stranden vil på denne måten fortsatt tilhøre avgivereiendommen og beholde sin status som LNF-område.
- Tomta ligger mellom bebygd eiendom i vest, nord og øst. Planlagt hytte vil mellom eksisterende bebyggelse og på linje med denne. På bakgrunn av dette mener søker at hensynet til å bevare strandsonen ikke taler for nektelse av den omsøkte fradeling.
- Det vises til andre fradelingssaker i samme området som er godkjent etter at Norum søkte om fradeling i 1997. I foreliggende sak, hvor hensynet bak forbudet i Plan- og bygningslovens § 17-2 ikke gjør seg sterkt gjeldende, bør det legges særlig stor vekt på hensyn til rimelighet og likebehandling.
- En dispensasjon vil ikke ha negativ innvirkning på nabolaget for øvrig. Bebyggelsen er planlagt i tråd med eksisterende bebyggelse, og den planlagte hytte vil ikke ha en sjenerende effekt i forhold til naboer eller nærmiljø.

- I tillegg refereres det til tidligere saker på samme tomt, med at det var søkt allerede i 1997.

Grunner som taler i mot at dispensasjon kan være:

- Strandsonen har fått økt oppmerksomhet fra både statlig og lokalt hold. Viktigheten av å unngå nedbygging, særlig gjennom dispensasjoner, har økt med tiden. Det vises til flere rundskriv fra regjeringen og til regjeringserklæringen (Soria-Moria-erklæringen) vedrørende strandsonen. Bare i løpet av de 2-3 siste årene er det altså en betydelig innskjerping.
- Det foreligger innsigelse mot dispensasjon fra Fylkesmannens miljøvernavdeling. En dispensasjon vil med stor sannsynlighet bli påklaget.
- Deler av de oppgitte grunner for dispensasjon anses som generelle. For eksempel er mange områder i strandsonen allerede bebyggt. Dersom dispensasjon innvilges på et slikt grunnlag, vil til slutt hele strandsonen kunne bli nedbyggt. Det samme vil gjelde for argument med at deler av strandsonen i dag ikke benyttes av allmennheten. Byggeforbudet i 100-metersbeltet har imidlertid ikke bare som oppgave å sikre at allmennheten ikke blir hindret tilgang til arealene, det er også et poeng i seg selv å holde denne sonen fri for bebyggelse ut fra hensynet bla til landskap og verneinteresser.
- De sakene som er godkjent i området som det vises til med tanke om likebehandling, anses ikke som like med omsøkte fradeling.
 - Boligtomta med gnr/bnr 342/7 ble fradelte etter en hytteplan i 1971, og senere omdisponert til boligtomt. I senere tid er det fradelte tilleggsareal til denne tomt, men på oversiden av opprinnelig tomt.
 - Det er fradelte to hyttetomter i nærheten av parsellen det søkes om fradeling for. Disse ligger oppunder fylkesvegen, og ikke like nært sjøkanten som omsøkte parsell.
 - Ved gjennomgangen av andre godkjente fradelinger innenfor 100-metersbeltet, finner Plan- og byggesakssjefen heller ingen andre fradelinger innenfor planperioden til gjeldende kommuneplan for Levanger kommune som er sammenlignbare med omsøkte fradeling. I ingen av de andre sakene, er det blitt godkjent fradelinger så nært sjøkanten.
- De endringer som er gjort i forhold til forrige søknad anses ikke som vesentlige.
- Den forrige saken i fra 2004 ble avslått av Plan- og byggesakssjefen, påklaget av Ola Norum, mens vedtaket ble opprettholdt av Plan- og utviklingskomiteen. Kommunal- og administrasjonsavdelingen stadfestet vedtaket. I deres saksbehandling ble det konkludert med at en gamlere sak (fra 1997) som ikke er purret skriftlig på, kan uansett ikke medføre at denne saken vurderes gunstigere enn det dagens regelverk tilsier. Det ble også konkludert at de særlige grunner som forelå da, ikke kunne anses som særlig nok til dispensasjon kan gis.

I denne saken konkluderes det med at det ikke foreligger en overvekt av grunner for dispensasjon i forhold til grunner som taler mot dispensasjon. Det vil si at lovens krav om særlige grunner ikke er oppfylt.

Konklusjon:

Plan- og byggesakssjefen har vurdert denne saken nøye, og med bakgrunn i ovennevnte vurderinger anbefaler at det ikke gis dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 17-2 (bygge- og delingsforbud innenfor 100-metersbeltet langs sjø) og kommuneplanen for Levanger kommune. Plan- og byggesakssjefen anbefaler at søknaden om fradeling avslås.



Levanger kommune
Sakspapir

**1719/14/3 - NILS EDVARD STØP - SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT
PÅ EIENDOMMEN EIDESLI - SØKNAD OM DISPENSASJON - EIDESLI**

Saksbehandler: Hilde Røstad	Arkivref: 2006/4674 -
E-post: hmr@innherred-samkommune.no	/1719/14/1
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	12.09.2007	89/07

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, Levangerneset.

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

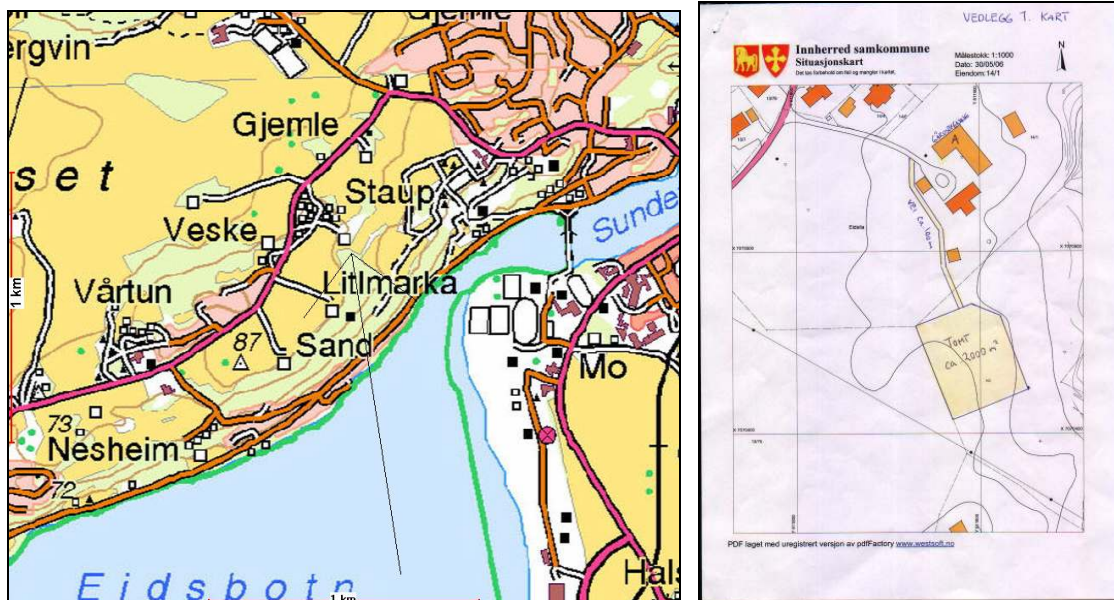
Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om deling av grunneiendom med kartvedlegg mottatt 7.6.2006
2. Følgeskriv til søknad mottatt 7.6.2006
3. Brev til FM, FK og enhet landbruk datert 26.6.2006
4. Uttalelse fra Nord-Trøndelag fylkeskommune mottatt 1.8.2006
5. Uttalelse fra fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 6.7.2006
6. Landbrukssjefens behandling i sak 26/06 datert 11.7.2006
7. Søknad om utsettelse av klagefrist mottatt 18.7.2006
8. Klage på landbrukssjefens avslag mottatt 14.8.2007
9. Tillegg til klage på avslag mottatt 02.10.2007
10. Samkommunestyrets klagebehandling sak 40/06 datert 26.10.2006

Saksopplysninger:



Søknaden gjelder fradeling av parsell på ca. 2000 m² fra eiendommen Eidesli, gnr.14 bnr.3, Levanger.

Planforhold/ dispensasjoner:

Området omfattes av reguleringsplanen for Staupmarka, siste endring ble vedtatt av kommunestyret den 5.9.2007. Omsøkt parsell er regulert til landbruksområdet i denne planen. Reguleringsbestemmelsene fra 1996 gjelder fortsatt. I følge bestemmelsene er det innenfor L1 bare tillatt å sette opp bygninger som har tilknytning til landbruk. Fradelingssøknaden må derfor behandles som en søknad om dispensasjon fra gjeldende plan.

Tidligere saksgang/ behandling av andre myndigheter:

Den 7.6.2007 mottok vi en søknad om fradeling av parsell på ca. 2 daa fra eiendommen gnr.14 bnr.3, Levanger. Parsellen ønskes benyttet til boligtomt for søkerens sønn.

På grunn av at søknaden ikke er i samsvar med gjeldende plan ble saken sendt til Fylkesmannen (Miljøvernavdelingen og landbruksavdelingen), Nord-Trøndelag Fylkeskommune og enhet for landbruk for uttalelse/ behandling.

Fylkesmannen (Miljøvernavdelingen) skriver i sin uttalelse blant annet følgende: Miljøvernavdelingen har som grunnholdning at man så langt det lar seg gjøre bør forholde seg til eksisterende planbestemmelser. Dispensasjoner medfører lite forutsigbarhet og fare for uheldige presedensdannelser. I sin uttalelse vises det videre til at Fylkesmannen er kjent med den reforhandlede avtalen mellom Levanger kommune/Stiftelsen Levanger Arboret og grunneier/tiltakshaver og at 20,7 dekar av området, inkludert omsøkte parsell, skal omreguleres til LNF-formål. Fylkesmannen kan ikke se at en planlagt endring av arealstatus vil medføre en annerledes holdning til dispensasjon i dette området. Miljøvernavdelingen finner videre at en dispensasjon i denne saken vil åpne for en planløs utbygging av et område med betydelige landskapsmessige kvaliteter, og som er et verdifullt friluftsområde sentralt i Levanger. Fylkesmannen konkluderer uttalelsen med å gå imot at kommunen innvilger dispensasjon i denne saken og ber om å bli orientert om fremtidig vedtak i saken.

Fylkesmannens (landbruksavdelingen) skriver i sin uttalelse blant annet følgende: Har ingen merknader til søknaden ut fra regionale jordvern hensyn, men finner generelt å

anføre at etablering av nye boliger på sentrumsnært areal i utgangspunktet bør skje gjennom godkjente arealplaner og ikke gjennom enkeltsaker og dispensasjonssøknader.

Nord-Trøndelag fylkeskommune skriver i sin uttalelse blant annet følgende: Avdeling for samfunnsutvikling og miljø må gjøre en befaring for å avklare forholdet til eventuelle automatisk fredete kulturminner i området. Det er kjent slike kulturminner i omkringliggende områder, og avdelingens kunnskap tilsier at også i det aktuelle planområdet kan finnes hittil ikke kjente automatisk freda kulturminner (jfr. kulturminneloven § 8 – 9, jfr. § 3 samme lov). Tiltakshaver er bedt om å ta kontakt med Fylkeskommunen for å bestille budsjett og dato for befaring.

Søknad om fradeling ble først avslått av landbrukssjefen den 11.7.2006, sak 26/06. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver og følgende vedtak ble fattet i Samkommunestyret i sak 40/06.

”Klagen tas til følge, og Nils Edv. Støp gis adgang til fradeling av parsell på ca 2,0 dekar av eiendommen Eidesli, gnr. 14, bnr. 1 og 3 i Levanger, til boligformål. Fradelinga vil ikke føre til drifts- og miljømessige ulemper. Dette forutsetter at klagers intensjoner med fradelinga følges.”

Etter søkers ønske ble saken lagt i bero inntil reguleringsendringen var stadfestet.

Veg, vann- og kloakk:

Søker opplyser i søknaden at tomta skal tilknyttes kommunalt ledningsnett. Ankomst via privat veg.

Naboer:

Søker eier området rundt omsøkt tomt. Nabovarsel er derfor ikke nødvendig.

Grunn- og miljøkrav:

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

Vurdering:

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

Som særlige grunner anfører søker følgende:

Jeg tillater meg med dette å søke om fradeling av tomt fra min eiendom til min sønn, Hans Jørgen Støp. Dette for at han skal ha muligheten til å oppføre bolig i tilknytning til hjemgården.

Hans Jørgen og hans samboer Kristine Hakonsen og barna Johanne og Erik, flyttet til Levanger våren 2005, og har ønske om videre etablering i kommunen, henholdsvis som musikkprodusent og psykolog.
Begge har i dag stillinger på henholdsvis HINT og Sykehuset Levanger.

I tilknytning til lokalisering av tomt, vil jeg opplyse at min sønn ønsker å benytte deler av gårdens driftsbygning (markert som A på kart) til et studio for innspilling/komponering av musikk. Jeg ser en slik etablering som et viktig ledd i å ivareta gårdsbruket som en næringsressurs, noe som er i samsvar med Miljøvern- og Landbruks- og matdepartementets ønske om tilrettelegging av tilleggsnæringer innen landbruket.(Landbruk Pluss). Dette vil samtidig være positivt for det lokale nærings- og kulturliv.

I forbindelse med oppførelsen av boligen vil det av engasjert sivilarkitekt spesielt bli tatt hensyn til kulturlandskapet på og omkring tomten.

Til orientering opplyses at det området hvor tomten ligger i de siste ti år har vært bortfestet til Levanger Kommune/Stiftelsen Levanger Arboret. I forbindelse med en reforhandling av denne leieavtalen, har partene i felleskap bestemt at Arboretet fremover skal leie ca.7 dekar som ikke berøres av den planlagte fradeling/utbygging. Det er i både min og kommunens interesse at en eventuell fradeling kan gjøres samtidig med en tilbakeregulering av den resterende bortfestede del av arboretet til min landbrukseiendom. Ovennevnte ble avklart for kort tid tilbake i et møte mellom min sønn og resultatenhetsleder Håkon Lorås og assisterende rådmann Alf Birger Haugnes.

Slik jeg ser det er det en fordel for begge parter at eksisterende leieavtale opphører så snart som mulig, slik at gjennomføringen av det eventuelt nye leieforholdet/fradelingen kan skje.

Jeg håper på en velvillig behandling fra Deres side.

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 Høyesterett av 15.2.2007. 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.

De forhold som kan tale for dispensasjon i denne saken er følgende:

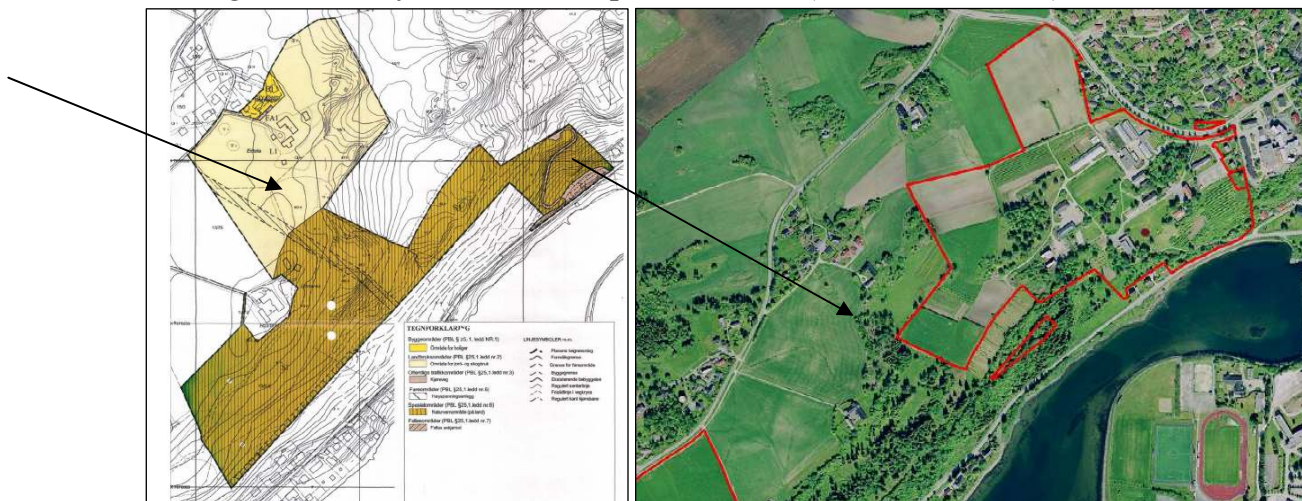
- Ny eier på gården ønsker å benytte deler av gårdens driftsbygning til studio for innspilling/ komponering av musikk, å ha bolighuset i nærheten vil da være en fordel.
- Det skal engasjeres sivilarkitekt for å ta hensyn til kulturlandskapet.
- Saken er godkjent i forhold til jordloven.
- Boligen skal tilknyttes kommunalt ledningsnett.

Følgende taler mot at det blir gitt dispensasjon:

- Helt fersk reguleringsplan, dispensasjon vil gi presedens i lignende saker.
- Fylkesmannen (miljøvernvedeligen) går imot prosjektet, har bedt om å bli orientert om vedtaket for evt. klage til departementet.
- Fylkesmannen (landbruksavdelingen) går imot prosjektet.
- Svært sårbart område landskapsmessig.
- Sentralt ”pressområde”, utbygging i slike områder bør skje etter plan.

I tillegg har Fylkeskommunen krevd befaring før området evt. kan frigjøres. Med bakgrunn i de kostnadene en slik undersøkelse medfører, har vi ikke krevd at denne undersøkelsen skal utføres før saken tas opp til behandling. Dersom det gis tillatelse i saken må det settes som vilkår at området godkjennes fradelt av Nord-Trøndelag Fylkeskommune (arkeologene).

Plan- og byggesakssjefen mener det er svært uheldig at det blir gitt dispensasjon fra en så nylig vedtatt reguleringsplan. I likhet med Fylkesmannen mener vi en dispensasjon her vil åpne for en planløs utbygging av et område med betydelige landskapsmessige kvaliteter, og som er et verdifullt friluftsområde sentralt i Levanger. Fylkesmannen anser saken som så viktig at de ber om å bli orientert om vedtaket for evt. videre klage til departementet. Som bilde og plankart nedenfor viser ligger omsøkt boligtomt ligger på en skogbevakst høyde helt inntil spesialområde (naturvernområde).



I og med at dette er en nylig vedtatt plan er det ikke gitt dispensasjoner fra planen tidligere. Denne saken vil imidlertid danne presedens for senere saker. Vi kan også nevne at det i følgende nærliggende områder er krevd reguleringsplan før utbygging:

- Veske (kommunestyret sak 68/03)
- Fredrikkefryd (kommunestyret sak 67/03)

Forhold som taler for dispensasjon er vurdert opp mot de ulempene en dispensasjon vil kunne gi. Plan og byggesakssjefen mener at ulempene veier tyngst i denne saken, og at det derfor ikke bør gis dispensasjon.



Levanger kommune
Sakspapir

1719/10/1 - SOLVEIG OG PER WENNES - SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM - RUSTGÅRDEN

Saksbehandler: Oddvar Govassmark	Arkivref: 2007/2763 - /1719/10/1
E-post: oddvar@govassmark@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048531	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	12.09.2007	90/07

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.

Vedlegg:

- 1 1719/10/1 - Solveig Wennes - Søknad om deling av grunneiendom - Rustgården
- 2 Situasjonsskart
- 3 Klage over avslag på delingssøknad
- 4 Uttalelse til dispensasjon : 1719/10/1 - Solveig Wennes - Søknad om deling av grunneiendom - Rustgården
- 5 Kulturvernfaglig uttalelse : 1719/10/1 - Solveig Wennes - Søknad om deling av grunneiendom - Rustgården
- 6 Oversiktskart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 1 Gjenpart av nabovarsel
- Gjenpart av nabovarsel med samtykke
- Høringsbrev til landbruksmyndigheten, Fylkesmannen og Fylkeskommunen
- Lokal landbruksmyndighet's vedtak

Saksopplysninger:Søknaden:

Solveig og Per Wennes søker om tillatelse til fradeling av ca. 1 da tomt til boligformål. Eiendommen er Rustgården på Nesset, gnr. 10, bnr.1 i Levanger kommune.

Planforhold/dispensasjoner:

Eiendommen gnr. 10, 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 begrunnelser for dispensasjon.

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 02.05.07 avslått søknaden. Vedtaket ble påklaget. I forbindelse med klagebehandlingen ble opprinnelig vedtak opphevet av kommunen som førsteinstans. Nytt vedtak, med tillatelse til fradeling, ble vedtatt i brev datert 04.07.07. I vedtaket konkluderes det slik: ”Etter en samlet vurdering av klagen og den praksis lokale politikere utøver, er landbrukssjefen kommet til at den framlagte klagen fra Solveig og Per Wennes tas til følge, og tidligere vedtak oppheves.”

Fylkeskommunen har ingen innvendinger mot søknaden. Det minnes om aktsomhets- og varslingsplikten som oppstår dersom det skulle påtreffes kulturminner under det videre arbeidet.

Fylkesmannen v/landbruksavdelingen tilrår at det vurderes annen tomtealternativ som ikke berører dyrkajord. Det vises også til nasjonal målsetting om å redusere omdisponering av de mest verdifulle jordresursene.

Fylkesmannen v/miljøvern avdelingen frarår at det gis dispensasjon. Det uttales blant annet: ”Det foreligger ikke i denne saken særlige grunner som tilsier at dispensasjon skal kunne gis. At søker har familiære eller økonomiske fordeler ved at en dispensasjon gis, kan ikke vektlegges som særlig grunn i denne sammenhengen. Miljøvern avdelingen har tidligere i lignende byggesaker i Levanger, pekt på presedensfaren ved slike dispensasjoner. Presset på landbruksområdene er ofte stort i by- og tettstednære områder og jordbrukets kulturlandskap utsettes for varige endringer ved nedbygging og omdisponering bla.a til boligformål. Kommunen bør derfor være oppmerksom på den utilsiktede virkningen av en slik dispensasjonspraksis.”

Vei, vatn og avløp:

Det søkes om avkjørsel til kommunal vei, driftsenheten i Levanger kommune v / Eriksen har muntlig varslet at de ikke ser dette som problematisk. I søknaden anføres det at eiendommen skal tilknyttes offentlig vannforsyning og privat avløp. I henhold til kartverket ligger det kommunal vannledning i rimelig nærhet, men ingen avløpsledning.

Søker antar at avløpet kan infiltreres i grunnen. Kommunen har så langt ikke mottatt noen søknad om utslippstillatelse.

Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning settes i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensingsloven. I tilfeller det planlegges med infiltrasjon i grunnen, kan det være hensiktsmessig å få prøvd dispensasjonsspørsmålet før det søkes om utslippstillatelse. Årsaken er at nødvendige undersøkelser med tilhørende kostnader kan være bortkastet dersom dispensasjon ikke innvilges. Planutvalget inviteres derfor til å ta standpunkt kun til dispensasjonsspørsmålet. Dersom dispensasjon innvilges, må avløpsordning sikres før delingstillatelse innvilges.

Nabovarsling:

Det foreligger ingen kjente merknader eller innvendinger etter nabovarsling.

Grunn- og miljøkrav:

Det er ingen registreringer i kartverket som indikerer 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 søknaden anføres det begrunnelser/argumenter for dispensasjon slik:

- Søknaden er ledd i overdragelse til neste eier.
- Driftsomfanget på enheten er så stort at det hele tiden er behov for fast innleid arbeidskraft. Det er i dag en arbeidstaker fast ansatt samt at det leies inn ekstra hjelp i forbindelse med onner og øvrige arbeidstopper.
- Å leie inn arbeidskraft på fast basis i jordbruket er ikke enkelt i dagens arbeidsmarked. Det vurderes som en stor fordel å kunne tilby husvære til arbeidstagere for å kunne oppnå mest mulig stabilitet i arbeidsforholdet. Derfor er det planen at det huset som Per si mor bor i skal benyttes som røkterbolig når hun går bort.
- Det omsøkte arealet er det som er minst verdifullt som jordbruksareal. Det ligger i et spisst innklemmt hjørne noe som gjør at det i forhold til dagens store og tunge maskiner lett blir betraktet som uhensiktsmessig. I tillegg er det meget steinrikt med overvekt av store steiner som i neste omgang gir ekstra slitasje på maskiner og redskaper.
- Det vil bli benyttet samme avkjørsel fra den kommunale vegen forbi som eiendommen gnr. 10, bnr. 3 har. En fradeling vil derfor ikke medføre endrede trafikksikkerhetsmessige forhold i området.

- Tomta ligger på en morene. Denne morenen er sannsynligvis av en slik beskaffenhet at utslipp fra boligen kan renses i grunnen lokalt.

Argumenter som kan tale mot dispensasjon kan være:

- De oppgitte grunner kan anses som generelle. Dersom dispensasjon begrunnes med at gården er stor og at det er på tide med eierskifte, kan det anses som at kommuneplanen ikke skal gjelde for store gårder. Samme forhold vil kunne hevdes ved ”inneklemt” og tungdrevne arealer. Det vil si at argumentet kan skape presedens for store deler av det areal som dekkes av kommunedelplanen.
- Fylkesmannen fraråder at det blir gitt dispensasjon.
- Utbygging, særlig i pressområder som innenfor kommunedelplanen for Levanger sentrum er, bør skje etter plan framfor gjennom dispensasjoner.

Ut fra en vurdering av ovennevnte argumenter, vil vi ikke anse det slik at særlige grunner for dispensasjon foreligger. Det er imidlertid gitt delingstillatelser tidligere som allerede kan ha skapt presedens. Det kan stilles spørsmål om en nektelse her medfører en usaklig forskjellsbehandling i forhold til tidligere søkere.

Dersom planutvalget finner det riktig å endre dispensasjonspraksisen, bør dette komme fram tydelig i vedtak for å unngå at eventuelt vedtak med avslag blir opphevet på grunn av usaklig forskjellsbehandling.

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.



Levanger kommune
Sakspapir

**REGULERINGSPLAN SAGTUN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
BESTEMMELSENE**

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2007/5106 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	12.09.2007	91/07

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 bebygde 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 bebygde 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 bebygde 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 bebygde 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."

Vedlegg:

- 1 Div. gjeldende reguleringsbestemmelser
- 2 Sagtun - sammenstilling av flere planområder

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Søknad fra Berit og Sverre Opheim, datert 14.05.07:

"For reguleringsplan Sagtun i Levanger kommune søker vi om en mindre vesentlig endring.

Det søkes om økning av innvendig rafthøyde på 10 cm til 220 cm og en økning på utvendig takvinkel 10 grader til 30 grader, som tilpasses byggets hovedform, ark el. tilsvarende kan ha større takvinkel. Maks tillatte mønehøyde settes til 5,5 meter fra planert terreng."

Søknaden er mottatt i fbm. byggesøknad på gnr. 1719/232/56 (pæl/hytte nr. 26 på plankartet). Det er ikke mottatt merknader i fbm. byggesøknaden. Opheim ønsker å rive eksisterende hytte og oppføre ny, men søknaden er i strid med bl.a. takvinkelbestemmelsene i reguleringsplanen.

Saksgang og videre medvirkning

Søknaden om mindre vesentlig endring ble sendt på høring med brev av 20.06.07, til Sagtun hytteforening, fylkeskommunen, fylkesmannen og Forum for natur og friluftsliv i Nord-Trøndelag. Høringsfrist var satt til 06.08.07.

I høringsbrevet ba vi om synspunkter på omsøkte revisjon av reguleringsbestemmelsene, og at dette gjøres gjeldende for hele planområdet. Evt. om det også skal gjelde for vedtatte planrevisjoner. Vi signaliserte samtidig behov for å fastsette største tillatte størrelse på hytte, uthus o.l., ved at vi vil vurdere å ta følgende inn i reguleringsbestemmelsene:

"Hver hyttetomt eller feste kan bare bebygges med en hytteenhet. Største tillatte bruksareal pr. tomt eller tomtefeste er 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."

Det ble opplyst i brevet at hvis vi ikke mottar vesentlige merknader vil omtalte revisjon av reguleringsbestemmelsene bli behandlet som en mindre vesentlig endring.

Følgende uttalelser er mottatt:

Nr. Avsender	Dato	Kommentar
01 Nord-Trøndelag fylkeskommune	25.06.07	
02 Sagtun og Elvsand Hytteforening	08.07.07	
03 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	13.07.07	

Planstatus

Reguleringsplan for Sagtun, ble stadfestet 27.12.1983. Deler av planen ble endret i 2002, 2003 og 2006 (tre nye planområder med egne bestemmelser). De to førstnevnte endringene var mindre vesentlige. Tilsammen omfatter planene ca. 60 hytter, hvorav ca. 40 hytter ligger nærmere enn 100 meter fra sjøen. Med unntak av den siste "hyttetilveksten" i 2006 (12 nye hytter + småbåtanlegg) er de fleste av hyttene oppført. Planen fra 2006 har bestemmelser om hyttestørrelse, og vi ser ikke behov for å endre denne – heller ikke mht. byggehøyde og takvinkel. Tabellen under oppsummerer hva som tillates i de øvrige områdene.

Plan	Stadfestet/vedtatt	Arealbegrensning i m ²	Byggehøyder	Takvinkel
Sagtun	27.12.1983	Hytte: Uthus: 12 m ² grunnflate Kombinert uthus/anneks: 15 m ² grunnflate	Hytte: - Innv. raft 2,1 m Uthus: - Innv. raft 1,8 m	15-20 °
Sagtun endring	16.10.2002	Sum brutto areal: 80 m ² , inkl. uthus/anneks. Uthus: 12 m ² grunnflate Komb. uthus/anneks: 15 m ² grunnflate	som ovenfor	15-20 °
Sagtun endring	17.12.2003	Maks BRA 100 m ² , inkl. uthus/anneks. Uthus: Maks 20 m ² grunnflate (gjelder "ubebygde" fritidseiendommer)	Hytte: Uthus: "1 etasje"	

Innvendig rafthøyde er supplert med bestemmelse om maks mur/pilarhøyde på 30 cm på nerside og 50 cm på overside.

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.00, gir følgende føringer for utarbeidelse av nye reguleringsplaner for fritidsbebyggelse:

- Hver hyttetomt eller feste kan bare bebygges med en hytteenhet. Største tillatte bruksareal pr. tomt eller tomtefeste er 80 kvadratmeter. I dette arealet inngår også uthus/ anneks. Uthus/ anneks skal ikke være større enn 20 kvadratmeter. I tillegg til dette kan det oppføres veranda med bebygd areal inntil 30 kvadratmeter.
- Avstand fra underkant bjelkelag til raft skal ikke overstige 2,5 meter for fritidsbolig og 2,2 meter for uthus/ anneks. Avstand fra underkant bjelkelag til møne skal ikke overstige 4,3 meter for fritidsbolig og 3,8 meter for uthus/ anneks.
- Alle bygningene skal ha saltak med helning mellom 18 og 35 grader. Takmaterialet skal være matt og harmonere med omgivelsene.

Nyere praksis

Levanger kommunestyre har i den senere tid vedtatt flere reguleringsplaner for hytter, hvor største tillatte bruksareal (evt. bebygd areal) pr. tomt eller tomtefeste er satt til 100 m², inkl. uthus/anneks. I tillegg 30 m² veranda.

Vurdering:

01 Nord-Trøndelag fylkeskommune

I en konkret byggesak er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene om en takvinkel på 30 grader og en maks tillatt mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng.

Kommunen vurderer å gjøre dette gjeldende for hele planområdet. Dette er endringer som i hovedsak må vurderes ut fra de lokale forholdene i planområdet og av kommunen som planmyndighet. Vi har ingen merknad til foreslåtte maksimalgrenser tas inn i reguleringsbestemmelsene.

02 Sagtun og Elvsand Hytteforening

Det vises til høringsbrevet av 20.06.07.

Hytteforeningen har intet å tilføre på første sak, Berit og Sverre Opheims byggesøknad.

Sak 2: Kommunens behov for fastsettelse av største tillatte størrelse på hytte, uthus og lignende: Hytteforeningen hadde årsmøte 30.6.07, hvor ovennevnte sak ble tatt opp til diskusjon og avstemning. Hytteforeningen kan ikke godta kommunens forslag til begrensning, da maksimumsgrensen på 100 m² totalt bruksareal inklusive uthus/anneks vil begrense den enkelte hytteeiers handlingsrom vesentlig. Mange av hyttene i Åsenfjorden er i dag allerede nære/over maksimumsgrensen, og en reduksjon som foreslått vil dermed blokkere for enhver mindre endring. Det man ser i andre, sammenlignbare kommuner er at maks. størrelse faktisk økes.

Hytteforeningens forslag til fastsettelse av maksimumsgrense av bruksareal er på 120 m² grunnflate, med maks 50 m² veranda. Kommunens forslag til 20 m² grense på uthus/anneks har hytteforeningen intet å bemerke til. Avstemningen vedr. denne saken viste en blank stemme, ellers var innstillingen samstemmig.

Kommentar:

Se samlet vurdering til slutt i saken.

03 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Landbruksavdelingen: Ingen merknader.

Miljøvern avdelingen:

Mener det er bra at det inntas bestemmelser om størrelse på hytter som harmoniserer med reguleringsbestemmelser for øvrig i kommunen.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Ingen merknader til de foreslåtte endringene. Når planen likevel skal endres, bør kommunen ta ut § 6 i bestemmelsene. Dette fordi plan- og bygningslovens § 7 fullt ut regulerer adgangen til å dispensere.

Kommentar:

Forslag: § 6 tas ut av bestemmelsene.

Samlet vurdering

Arealbegrensning - bebyggelse

Vårt høringsforslag var i tråd med nyere praksis, og vi anser at en økning utover dette vil være av såpass prinsipiell betydning at det ikke kan behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring. Slike saker, som også kan danne presedens for andre saker, bør også forelegges overordnede myndigheter, før behandling. Vi anser følgelig at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å vurdere eller imøtekomme hytteforeningens anmodning. Vi ønsker forøvrig at eventuell ny praksis i første omgang vurderes i fbm. pågående rullering av kommuneplanens arealdel. Spørsmålet er da om hytteforeningens merknad er så vesentlig at vi ikke kan vedta høringsforslaget som en mindre vesentlig endring. Selv om hytteforeningens anmodning går utover dagens praksis, er omstridte

arealforskjeller relativt små. Vi tilrår følgelig at høringsforslaget vedtas, men at det først spesifiseres at hverken samlet bruksareal eller bebygd areal skal overstige 100 m². Vi tilrår maks 30 m² veranda, jfr. senere praksis.

Virkeområde: Vi tilrår at overnevnte endring gjøres gjeldende for planen fra 1983, planrevisjonen i 2002 (hvor øvre grense var satt til 80 m²) samt planrevisjonen i 2003 (som mangler bestemmelser for bebygde hytteeiendommer - dvs. at det kan oppstå tvil om utvidelser omfattes).

Rafthøyde, mønehøyde, takvinkel

En økning av innvendig rafthøyde fra 2,10 m til 2,20 m anses i liten grad å medføre noe synlig ”brudd” med det som tidligere har vært tillatt. Dette synes heller ikke urimelig i forhold til lignende kommuneplanbestemmelser for nye planområder.

Foreslått økning av takvinkel, fra 15-20 ° til 15-30 °, vil kunne medføre synlig brattere takvinkel på nye bygg, men dette anses akseptabelt. At ark eller lignende kan ha større takvinkel synes greit, med dette må vurderes etter skjønn i hver enkelt sak.

Foreslått mønehøyde på 5,5 meter synes fornuftig i fht. foreslått rafthøyde og takvinkel samt bestemmelser om pælhøyde.

Virkeområde:

Vi tilrår at foreslått rafthøyde, mønehøyde og takvinkel gjøres gjeldende for planen fra 1983 og endringen fra 2002 (fire hytter ved friområdet ved sjøen). Planendringen fra 2003 (fire fritidseiendommer) har ikke bestemmelser om høyder og takvinkel. Minst en av hyttene antas å ha takvinkel over 30 °. Vi anser at høringsforslaget kanskje ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å fastsette nye høydebestemmelser og (”reduert”) takvinkel i dette området. Vi tilrår følgelig at overnevnte endringer ikke gjøres gjeldende for dette området.



Levanger kommune
Sakspapir

REGULERINGSPLAN FOR LINUS JENSSEN TOMTEN - 1719/275/28 + 34, 780

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2007/1071 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: Karl Meinert Buchholdt, V

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	16.05.2007	52/07
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	12.09.2007	92/07
Levanger kommunestyre		

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 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.

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

Vedlegg:

5 Monica og Peter Folden, 30.06.07

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i hht. Plan- og utviklingskomiteens vedtak i møte 16.05.07, sak 52/07. Frist for uttalelser var satt til 06.07.07.

Følgende uttalelser er kommet inn i fbm. offentlig ettersyn:

Nr.	Fra	Dato	Kommentar
01	Kommunalt råd for funksjonshemmede	05.07.07	Tas til orientering.
02	Monica og Peter Folden - gnr. 275/292	30.06.07	Adkomst m.m.
03	Nord-Trøndelag fylkeskommune	03.07.07	Diverse.
04	NTE Nett AS	05.07.07	Ingen merknader.
05	Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	06.08.07	Diverse.
06	Barnerepresentanten	31.08.07	Lek og trafikk

Vurdering:

01 Kommunalt råd for funksjonshemmede

Planen er behandlet i arbeidsutvalget i kommunalt råd for funksjonshemmede

Vedtak: *Kommunalt råd for funksjonshemmede i Levanger tar planen til orientering*

02 Monica og Peter Folden – gnr. 275/292

Se vedlagte brev for utfyllende informasjon. Her følger en oppsummering:

- Går meget sterkt imot at det gis adkomst til planområdet fra nordsiden av tomten, da dette vil medføre veitrafikk på tre sider av Foldens eiendom. De foretrekker at all trafikk til planområdet kanaliseres via Elverhøyvegen.
- Foldens mest brukte og verdifulle uteområde/hage, mot sør/vest, grenser mot planområdet og foreslått adkomstvei, og de vil føle seg negativt berørt mht. støy, innsyn, solforhold osv. om planen godkjennes.
- Frykter at verdifull bjørkeallé må fjernes for å sikre 6 m veibredde. De skriver at alléen bør tas vare på så langt det er mulig. Trær er viktig for miljø og trivsel, skaper romfølelse og hindrer innsyn, samt at alleen fører til et yrende fugleliv.
- Er kritisk til flere av utbyggers argumenter for planen samt fotoutvalg.
- Gjentar krav om at byggets høyde, om det mot formodning skulle bli godkjent, må forholde seg til maksimumshøyder vedtatt for nordre del av Nordli-jordet (6,5 m).
- Etterlyser helhetstenkning for hvordan Levanger skal se ut for fremtiden og påpeker manglende respekt for beboere i området, hvis planen vedtas. Det må vektlegges at ny bebyggelse skal ha slektskap med eksisterende bebyggelse, og at områdets terreng spiller en avgjørende rolle for utformingen. Følgelig anmodes det om at kommunen i stedet krever eneboliger på denne eiendommen. Påpeker at flere andre utbyggere har vurdert området som godt egnet (også økonomisk) for 3 - 4 eneboliger.
- Anmoder om at beslutningstakere foretar en befaring i området og ikke tar for lett på beslutningen.

Kommentar:

Folden skriver bl.a. at de gjentar sine tidligere krav. Disse ble framsatt i felles brev fra flere naboer, datert 16.02.07 (saksdokument nr. 5). Følgelig er flere av forholdene Folden har merknader til kommentert/gjort rede for i vedlegg 1-4, som også fulgte saken ved offentlig ettersyn. Dette gjelder bl.a. trafikk, allé, innsyn, solforhold/avstand til nybygg.

Adkomst/trafikkbelastning og støy:

Hovedadkomst til planområdet, fra nord, medfører utvidet bruk av eksisterende veg/avkjørsel (FA2). Vi har følgelig forståelse for Foldens synspunkter, men minner om at det samlet sett dreier seg om en forholdsvis beskjeden trafikkmengde, som ikke vil innebære krav om støytiltak.

Bjørkealléen langs adkomstvegen FA2, innsyn, solforhold:

Hvis bjørkealléen skal sikres for framtida må den reguleres til spesialområde bevaring. Dette var ikke tema ved offentlig ettersyn, og av hensyn til andre berørte kan ikke dette vedtas uten ny høringsrunde. Arealet synes også noe smalt, se foto.



Fotoene viser omtalte bjørkeallé / adkomst fra Gamle Kongeveg.

Vegetasjon har flere positive sider, men vi ser ikke behov for å sikre alléen i planen. Forslagsstiller har forøvrig uttalt at adkomstveien ikke behøver å opparbeides i større bredde enn den har i dag, og at alléen nødvendigvis ikke må fjernes.

I en meningsytring under ”[Si DIN mening](#)” på kommunens internettside er John Arne og Grete Jenssen (gnr. 275/237) positive til adkomst fra nord og fjerning av bjørketrær. Dette viser at det er ulike meninger om dette, avhengig av hvor berørt man blir av tiltakene - det er Foldens eiendom som grenser til vegen FA2 og bjørkealléen.

Solforhold for naboer er utredet av forslagsstiller, i brev datert 09.03.07 (vedlegg 1). I dette brevet er solforholdene for naboeiendommen gnr. 275/237 utfyllende omtalt, og det er konkludert med at øvrige naboer (deriblant Folden) vil bli enda mindre berørt. Vi anser også at foreslått byggegrense på ca. 10 meter mot Foldens eiendom vil bidra positivt med tanke på solforhold.

I vedlagte illustrasjonsplan har utbygger skissert beplantning mot Foldens eiendom, nettopp med tanke på innsynsproblematikk. Vi håper dette følges opp på en tilfredsstillende måte for alle parter.

Byggehøyder, boligtype, tilpassing til nærområdet:

Vi anser at det er tatt tilstrekkelig hensyn til omliggende bebyggelse, og ser ikke grunn til å kreve eneboliger eller senke byggehøyden ytterligere.

Foto

Forslagsstillers foto, tatt fra Himmelbrua, viser tydelig tre større leilighetsbygg. Vi er klar over at det også er et ganske stort innslag av eldre eneboliger i nærområdet, i tillegg til den noe tettere bebyggelsen som er vedtatt på Nordlijordet.

03 Nord-Trøndelag fylkeskommune

Planen legger til rette for utbygging av ei enkelttomt på ca 2,3 da til leilighetsbygg i to etasjer med til sammen 10 boliger. Planområdet er i dag bebygd med et eldre bolighus samt uthus.

Planen medfører en fortetting i et område som er preget av eldre eneboliger og nyere leilighetsbygg i to etasjer. En slik stykkevis fortetting i et etablert område stiller store krav både til plassering og utforming av den nye bebyggelsen, for å skape samspill

mellom gammelt og nytt. I denne planen er plassering og høyde på bebyggelsen til en viss grad justert for å ta hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Det blir og viktig at både plan og bestemmelser utformes slik at utbyggingen blir mest mulig forutsigbar for omgivelsene.

Vi anbefaler at krav om takform og begrensning i takvinkel tas inn i bestemmelsene til planen, i samsvar med det konkrete utbyggingsforslaget, som innebærer saltak med takvinkel 18 grader. Saltak er hovedtakformen i strøket for eksisterende bebyggelse, både for frittliggende boliger og leilighetsbygg/rekkebebyggelse.

I § 2 settes det krav om at bygninger skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Samtidig åpnes det for at garasjer på inntil 100 m² kan plasseres inntil nabogrense. I et område omgitt av boliger av ulike typer på alle kanter, kan dette få uheldige følger, da det åpner for å bygge relativt lange "vegger" nært inntil nabobebyggelsen. Vi mener denne bestemmelse kan gi uheldige og uforutsigbare følger, og vil derfor anbefale at § 2, 2. setning tas ut av bestemmelsene.

Før sluttbehandling må plankartet påføres rutenett med angivelse av koordinater.

Kulturminner:

Det er ikke kjent frede kulturminner fra tida før 1537 i planområdet. Det er heller ikke påvist konflikt med kulturminner fra nyere tid. Derfor har vi ingen innvendinger til planen. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 dersom noen treffer på frede kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må formidles videre til de som skal gjøre arbeidet.

Kommentar:

Forslag: Tillegg til § 3: *"Bebyggelsens hovedtakform skal være saltak med takvinkel 18 grader. Tak over garasjekjeller kan utformes som pulttak med takvinkel 18 grader."*

Forslag: § 2, 2. setning, om at garasjer på inntil 100 m² kan plasseres inntil nabogrense, tas ut.

Forslag: Plankartet påføres rutenett med angivelse av koordinater.

Kulturminner: Uttalelsen er oversendt til forslagsstiller, og forutsettes videreformidlet.

04 NTE Nett AS

Ingen merknader til planen, men oversender ledningskart som viser NTEs strømanlegg i nærområdet. Disse bes tatt hensyn til ved en eventuell utbygging.

Kommentar:

Uttalelsen er formidlet til forslagsstiller.

05 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Miljøvernavdelingen: Ingen merknader.

Landbruksavdelingen:

Innenfor reguleringsplanen foreslås 10 boenheter på et areal på 2,3 da, dette innebærer 4,3 boenheter/da. Det vurderes som klart positivt i forhold til målene om en høy utnyttning på sentrumsnær utbygging/fortetting at parkering er lagt i kjeller. BYA kunne med fordel vært satt likt med Nordlijordet, altså lik 40%.

Fra Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

I kommunens saksframstilling er det påpekt en del mangler ved det private forslaget til reguleringsplan, og at det må foretas en del endringer før 2. gangs behandling i planutvalget. Det foretas imidlertid ikke slike endringer før planen legges ut til offentlig ettersyn/sendes til uttalelse, og planutvalget vedtar heller ikke at disse endringene skal gjøres, men legger ut planen som foreslått av den private forslagsstilleren. Det er således denne utgaven av planen vi må forholde oss til. Dette er etter vår oppfatning en uheldig framgangsmåte, og vi henstiller til kommunen at dette blir endret for senere planer.

Det må klargjøres om omriss av planlagte bygninger, på plankartet, er rettslig bindende eller bare en illustrasjon.

Byggegrensa er trukket gjennom del av området regulert til felles veg. Det må rettes opp.

I forslaget til bestemmelser § 3 og § 6 er deler av bestemmelsene satt i parentes. Skal det være en del av bestemmelsen, så må parentesen tas vekk. Skal det ikke være med som en del av bestemmelsen, må det tas ut.

I forslaget til bestemmelser § 4 fastsettes det at prinsipper for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelse og utomhusarealer. Dette er en vag bestemmelse som bør konkretiseres.

Kommentar:

- BYA (bebygd areal): Av hensyn til forutsigbarhet for naboer foreslår vi at den utnyttingsgrad som var foreslått ved offentlig ettersyn (BYA 30 %) fastholdes/vedtas. Følgende endring ble imidlertid fastsatt ved forskrift av 26.01.2007 nr. 96, med ikrafttredelse 01.07.07: *"Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting."* Dvs. at nødvendig parkering på terreng uten overdekning skal regnes som bebygd areal. Vi antar foreslått BYA ikke tar høyde for dette. Vi foreslår derfor: **Forslag:** Tillegg til § 3: *"Parkeringsplasser på terreng skal ikke regnes som bebygd areal."*
- Framgangsmåte planbehandling: Uttalelsen tas til etterretning.
- **Forslag:** Det tilføyes tegnforklaringen at omriss av planlagte bygninger og parkeringsfelter er en illustrasjon. Dette har også vært forslagsstillers intensjon.
- **Forslag:** Byggegrense over felles veg FA2: I stedet for å justere byggegrensen foreslår vi at FA2 stoppes ved byggegrensen. Videreføring av FA2, ned til parkeringskjeller, kan likevel anlegges i byggeområdet.
- **Forslag:** §§ 3 og 6: Parenteser tas vekk.
- **Forslag:** § 4 om universell utforming: Følgende tilføyes: *"Dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse."* Vi ser foreløpig ikke behov for nærmere konkretisering.

06 Barnerepresentanten

"I samsvar med bygningsvedtektene må kvartalslekeplass avsettes innenfor en avstand på 250 m. Barnerepresentanten mener at en ikke bør gi dispensasjon her."

Det er viktig at trafikksikkerheten blir ivaretatt. En bør velge løsninger som tar hensyn til framtidig trafikkbilde i forhold til antall boenheter i området."

Kommentar:

Kvartalslekeplass forutsettes dekket utenfor planområdet. Jfr. våre vurderinger ved første gangs behandling, ligger flere egnede områder mer enn 250 meter unna, men Elberg

ligger ganske nær. Vi anser at planen tar tilstrekkelige trafikkmessige hensyn.

Konklusjon

Vi tilrår at planforslaget vedtas med endringer i hht. våre kommentarer i saken.

FØRSTE GANGS BEHANDLING I PUK 16.05.07, SAK 52/07

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 16.05.2007

Saksordfører:

Karl Meinert Buchholdt, V

Forslag i møte:

Forslag til endring fra Jann Karlsen, KRF:

”Vannbåren oppvarming” erstattes av ” alternativ oppvarming”.

Avstemning:

Alternativ avstemning mellom rådmannens forslag og Karlsens forslag:

Karlsens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til reguleringsplan for Linus Jensen tomten datert 28.03.07, med bestemmelser datert 14.04.07, legges ut til offentlig ettersyn, i hht. plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

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

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Linus Jensen tomten datert 28.03.07, med bestemmelser datert 14.04.07, legges ut til offentlig ettersyn, i hht. plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

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

Vedlegg:

- 1 Brev/planbeskrivelse datert 09.03.07
- 2 Brev/tilleggsbeskrivelse datert 14.04.07
- 3 Plankart og bestemmelser
- 4 Illustrasjoner og foto

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 5 Brev fra 7 naboer datert 16.02.07
- 6 Brev datert 16.02.07 fra Røe terrasse
- 7 Brev datert 07.02.07 fra John Arne og Grete Jenssen

Saksopplysninger:

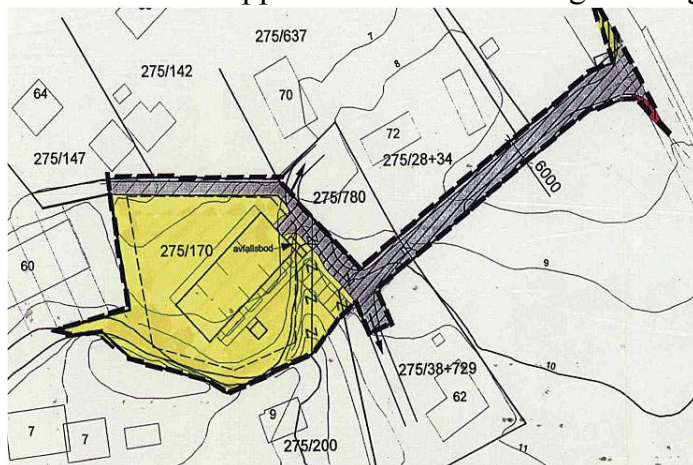
Mesterbygg Innherred AS har med brev av 14.04.07 sendt inn revidert forslag til reguleringsplan for eiendommene 275/28+34 og 780.

Planområdet er på ca. 2,3 dekar og innebærer fortetting/høyere utnyttelse av eksisterende boligtomt. Planen legger til rette for bygging av boliger, og illustrasjoner viser et

leilighetsbygg/rekkehus med parkering under bebyggelsen. Planen viser også fellesområder (avkjørsel og parkering) samt område for eksisterende nettstasjon/bredbåndsentral. Eksisterende bebyggelse foreslås revet.

Planstatus

Planen vil overlappe/erstatte deler av følgende reguleringsplaner:



Rø terrasse, vedtatt 29.01.03.



Nordlijordet, vedtatt 07.03.07.

Eiendommene gnr. 275/28+34 og 780 omfattes ikke av noen reguleringsplan, bortsett fra at adkomst er omtalt i reguleringsplan for Rø terrasse. Planområdet ligger innenfor nåværende byggeområde i kommunedelplan sentrum.

Medvirkning

Hensyn til naboer er utfyllende beskrevet i oversendelsesbrevene. Adkomst til parkeringskjeller fra nordsiden av tomte, har ifølge planbeskrivelsen, gitt mulighet for en noe lavere byggehøyde/cotehøyde enn det som var antydning i varslingsbrev til naboer. Byggets lengde er også redusert noe i nord, av hensyn til solforhold på naboeiendom.

Uttalelse fra barns representant i plansaker vil foreligge til 2. gangs behandling.

Vurdering:

Bebyggelsen

Planforslaget legger til rette for boliger med gesims- og mønehøyde på hhv. 7,0 og 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Foreslått utnyttingsgrad er på BYA 30 %.

Planen fastsetter ikke hustype, men omriss av planlagt bebyggelse viser et større bygg. Det planlegges 10 leiligheter, noe som gir en boligtetthet på ca. 4,4 boliger pr. dekar.

Estetikk

Foreslåtte byggegrenser legger til rette for en utbygging orientert i samme retning og tilnærmet på linje med planlagt kjedehusbebyggelse på Nordlijordet. Plasseringen er gunstig mht. solforhold på utearealene.

Medvirkning fra naboer har etter det vi kan se gitt flere positive utslag.

Å legge deler av parkeringsplassene under bakken anser vi som positivt av flere grunner.

Nærområdet er bebygd med både eneboliger og lignende leilighetsbygg.

Foreslåtte byggehøyder er som for småhusbebyggelse og 1,0 meter lavere enn det som var tillatt ved utbygging av Rø terrasse (tilsvarende boligprosjekt øst for planområdet). Til sammenligning er det innenfor reguleringsplan for Nordlijordet, like syd for

planområdet, planlagt kjedehus og eneboliger med maks takhøyde 6,5 m. En sammenhengende utbygging innenfor viste byggegrenser, i 2 etasjer og med en lengde på ca. 40 m + 3 m overbygg parkeringskjeller, kan synes volumiøst/massivt i forhold til omliggende eneboligbebyggelse. Forslagsstiller har imidlertid flere gode argumenter for å samle/konsentrere bebyggelsen på tomte. En slik utbygging har også likhetstrekk med rekkehusbebyggelse i 2 etasjer. Vi ser forøvrig positivt på fortetting i dette området.

Takform og -vinkel er ikke fastsatt i bestemmelsene, men ifølge beskrivelse og illustrasjoner er det tenkt 18 ° saltak på hovedbygget og pulttak over garasjekjeller i nord. Takform bør vurderes tilføyd bestemmelsene før sluttbehandling.

Adkomst og parkering

Adkomst til parkeringskjeller er forutsatt fra felles avkjørsel FA2 tilknyttet Gamle Kongeveg. Adkomst til gjesteparkeringsplasser, i sydenden av tomte, er forutsatt fra felles avkjørsel FA1 tilknyttet Elverhøyvegen.

Det legges til rette for at naboeiendommen gnr. 275/637, som ifølge gjeldende plan skal ha adkomst via veg til Røe terrasse, kan benytte FA2 tilknyttet Gamle Kongeveg. Ifølge forslag til bestemmelser kan den også ha adkomst via FA1.

Krav til parkering i bestemmelsenes § 7 er i hht. bygningsvedtektene, og jfr. plan for Røe terrasse.

Felles avkjørsel FA1 med tilliggende parkering

FA1 er tidligere regulert, og omfatter også nå deler av gnr. 275/170 og 275/38.

Parkeringsplassen FP1: Vi ser ingen endring i fht. nylig vedtatt plan for Nordlijordet.

Innenfor byggeområdet er det illustrert 9 parkeringsplasser, som må benytte FA1 til manøvrering. Det er relativt lite trafikk i området og lav hastighet. Trafikksikkerheten for myke trafikanter foreslås ivaretatt ved at det legges kantstein med opphøyd nivå for parkeringsplassene.

I § 2 er det foreslått at eventuelle frittliggende rekkegarasjer, hver på inntil 100 m² bebygd areal kan plasseres inntil nabogrense. Dette jfr. reguleringsbestemmelser for Røe terrasse. Vi anser at bestemmelsen kan være i strid med de byggegrenser som er vist på plankartet. Ifølge forlagsstiller ønskes denne muligheten, i tilfelle annen utbygging enn den som er illustrert skulle bli aktuell. Vi ser fordelene med en fleksibel plan, men det er også viktig med forutsigbarhet overfor naboer. Før planvedtak bør det gjøres endringer som gir bedre samsvar mellom plankart og bestemmelser.

Eventuell veiledende informasjon på plankartet

Ifølge Miljøverndepartementets veileder må informasjon i form av illustrasjoner m.m. ikke vises på plankartet, men på egne vedlegg. Dette for å sikre at plankartets rettsvirkning er entydig og lettfattelig. Hvis omriss av planlagt bebyggelse og parkeringsfelter er ment å være veiledende foreslår vi at dette tilføyes tegnforklaringen før planvedtak. Plankartet skal også ha rutenett med angivelse av koordinater.

Uteoppholdsarealer

Foreslått felles lekeplass (eget reguleringsformål) er på 685 m². Denne skal dekke bygningsvedtektens minstekrav til 50 m² offentlig eller felles uteareal pr. bolig inkl. krav til småbarnslekeplass.

§ 8 i bestemmelsene lyder slik:

”Minst 50 m² pr. boenhet av tomteeiendommene skal være avsatt til uteoppholdsarealer, herav minst 400 m² skal være avsatt på ett sted og egnet til felles lek- og uteopphold, hvis eiendommen består av mer enn en boenhet.”

Vi har forståelse for at det ønskes fleksible rammer, men vi er også positive til fortetting i dette området. Før planvedtak bør det være mer samsvar mellom nevnte bestemmelse og plankartet. Rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av hele utomhusarealet går fram av § 6.

Ifølge bygningsvedtektene skal det i tillegg sikres kvartalslekeplass på min. 1,5 dekar, innenfor en avstand på 250 meter. Det er ca. 300 m til regulert friområde i Elverhøyplanen og ca. 400 m til uteområdet ved Hegle skole/Frol Oppvekstsenter. Grusbanen ved Elberg ligger på motsatt side av Gamle Kongeveg.

Universell utforming og livsløpsstandard

Overnevnte er hensyntatt i §§ 4 og 5. Og i § 7 er det foreslått at minst 1/5 av parkeringsplassene skal tilpasses rullestolbrukere.

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn

Vi har gått igjennom fylkesmannens ”sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” uten å finne hensyn som ikke er ivarettatt.

Konklusjon

Vi tilrår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.



Levanger kommune
Sakspapir

REGULERINGSPLAN VÅRTUN II, NESSET - MINDRE VESENTLIG ENDRING - KLOAKKPUMPESTASJON

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2005/5512 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	12.09.2007	93/07

Rådmannens forslag til vedtak:

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

Vedlegg:

- 1 Plankart rev. 24.08.07.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 2 Innherred samkommune – høringsbrev datert 26.06.07.
- 3 Plankart rev. 10.05.07 (høringsforslag).

Saksopplysninger:

Reguleringsplan for Vårtun II, Nesset, ble vedtatt i Levanger kommunestyre den 23.11.05, sak 55/05. En mindre vesentlig endring ble vedtatt den 05.10.06, som en oppfølging av kommunestyrets vedtak.

Den 15.05.07 oversendte Trønder-plan as forslag til revisjon av overnevnte reguleringsplan. Oversendt plankart, revidert 10.05.07, viste utvidelse av planområdet i nordvest for å få med et areal for kloakkpumpestasjon. Foreslått plassering berørte avsatt LNF-område i kommunedelplan sentrum, vedtatt 27.09.00.

Det plankartet som nå legges fram er revidert den 24.08.07, for å imøtekomme mottatte merknader mht. landbruksmessige konsekvenser. Det er gjort rede for dette nedenfor.

Medvirkning

Endringsforslaget ble sendt på høring med brev av 26.06.07. I brevet opplyste vi om vår foreløpige vurdering:

"Enhet for Landbruk og naturforvaltning har bemerket at plasseringen vil bli på dyrka mark og at plasseringen er lite gunstig mht. drift av dyrka jord. Landbruk hadde helst sett at det var mulig å finne en løsning innenfor gjeldende planavgrensning.

Vi slutter oss til oppfordringen fra landbruk, men hvis dette viser seg vanskelig og vi ikke mottar vesentlige motforestillinger, vil revisjonsforslaget bli behandlet som en mindre vesentlig endring av plankartet."

Frist for merknader var satt til 07.08.2007. Følgende uttalelser er mottatt:

27.06.07 Nord-Trøndelag fylkeskommune

07.08.07 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Vurdering:

Nord-Trøndelag fylkeskommune

Generelt: Ingen merknader.

Kulturminner: Det er ikke kjent freda kulturminner fra tida for 1537 i planområdet. Det er heller ikke påvist konflikt med kulturminner fra nyere tid. Følgelig ingen innvendinger til planen. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminneloven § 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.

Kommentar:

Uttalelsen vil bli videreformidlet til forslagsstiller.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Landbruksavdelingen:

Landbruksavdelingen viser til kommunens foreløpige vurdering, og minner om at jordvernet og forvaltningen av kulturlandskapet er blitt vesentlig innskjerpet siden Vårtun-planen var på høring, samt etter revisjon av kommunedelplan for sentrum. Det vises bl.a. til felles brev fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet, datert 21.02.2006, *Vern om jorda og kulturlandskapet – kommunenes ansvar innenfor nasjonale mål*. Langsiktige, entydige og klare grenser er sentrale stikkord for en forutsigbar og god jordvernpolitikk. Landbruksavdelingen slutter seg derfor i sin helhet til den administrative holdningen til denne kloakkpumpestasjonen, og hadde gjerne sett at kommunen, ut fra denne holdningen, før høring hadde søkt å finne en løsning som ikke innebærer å gå vest for vegen som ligger som en klar langsiktig grense mellom boligene og dyrkajorda i dette området. Landbruksavdelingen forventer ved slike utbyggingsprosjekter at denne type teknisk infrastruktur lar seg løse innenfor det frigitte området, og dermed at slike installasjoner ikke skal komme som klart uheldige "vorter" utenfor en slik langsiktig grense.

I løpet av høringsperioden har landbruksavdelingen vært i en dialog med kommunen og Trønder-plan as for å kunne finne alternativ lokalisering av denne pumpestasjonen. Trønderplan har, etter det landbruksavdelingen kjenner til, utarbeidet en skisse som viser at pumpestasjonen kan plasseres innenfor det regulerte vegarealet i allerede vedtatt plan (i vegskråningen), uten å komme ut på dyrkajorda. Under forutsetning av at kommunen går for denne løsningen, har landbruksavdelingen ingen merknader til en slik planendring.

Miljøvern- og Kommunal- og administrasjonsavdelingen:

Ingen merknader.

Kommentar:

Plankartet er justert 24.08.07 for å imøtekomme merknaden fra fylkesmannens landbruksavdeling. Justeringen er også avklart med kommunalteknisk avdeling. Vi tilrår at denne endringen av plankartet vedtas som en mindre vesentlig reguleringsendring.