



Levanger kommune
Møteinnkalling

Uten vedlegg

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Levanger
Møtested: Formannskapssalen, Levanger Rådhus
Dato: 16.01.2008
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 1/08	Referatsaker - PUK Levanger
RS 1/08	1719/6/5,12,24 - Vonheim Vasslag - Tillatelse til tiltak for bygging av vann- og avløpsanlegg
PS 2/08	Valg til godkjenning/underskriving av protokoll
PS 3/08	Sundparken - forprosjekt
PS 4/08	Reguleringsplan for Linus Jenssen tomten - 1719/275/28 + 34, 780
PS 5/08	1719/315/178 - Gunnhild Bjørnes og Tore Fjerdings - Deling av eiendommen Jernbanegata 30 A - Tilleggsareal
PS 6/08	Utviklingsplan for Staup

Levanger, den 9. januar 2008


Alf Magnar Reberg
leder

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

PS 1/08 Referatsaker - PUK Levanger

RS 2/08	1719/275/164 - Sigurd Bratland og Laila Fossbakk - Tilbygg og renovering av eksisterende bolig - Jamtvegen 19
RS 3/08	1719/35/118 - Frank R Mosve - Vinterhage - Rådyrveien 34 - Melding om arbeid
RS 4/08	1719/13/93 - Endringsmelding - ny ansvarsrett for sanitæranlegg og varmeanlegg - enebolig - Kleivstuvegen 21
RS 5/08	1719/221/18 - Åge Grenne - Bolighus - Augdal vestre II
RS 6/08	1719/126/39 - Gunnar Brennelien - Radiomast - Solbakkevegen 7 - innvilget
RS 7/08	1719/208/38 - Åsen Servicesenter AS - Søknad om bruksendring - Sentrumsbygget
RS 8/08	Klage på vedtak om avslag på søknad om fradeling av hyttetomt - kommunens vedtak stadfestes
RS 9/08	1719/315/16 - Midt-Norge Tannteknikk - Bruksendring av 1. etasje i bolighus og oppføring av nytt uthus - Håkon den godes gate 39
RS 10/08	1719/232/3 - Annbjørg og Rolf Ingebrigtsen - Enebolig - Framnes
RS 11/08	1719/303/18 - Inge fossen - Redskapsbu - Fossen
RS 12/08	Klage på reguleringsplan Tinbuen 1719/232/6 - kommunens vedtak oppheves
RS 13/08	1719/6/5/1 - Jomar Berg - Deling av eiendommen Vikan - innvilget
RS 14/08	1719/315/84 - Aasen Sparebank - Reklame/skilt - Kirkegata 36 - innvilget
RS 15/08	1719/244/63 - Arve Vegmo - Utslippssøknad - Tomt nr. 23 Nordheim
RS 16/08	1719/315/1/51 - Arne Svendgård - Støttemur mot Storørvegen
RS 17/08	1719/232/14 - Ellinor Rønning Gaustad - Ledningsanlegg for kloakk og gråvann/alt utslagsvann - Langøya
RS 18/08	1719/314/287 - Liff Eiendomsutvikling AS - Bolighus med sokkelleilighet - Hyllbærvegen 15 - Vedr. ferdigmelding - Krav om ekstern uavhengig kontroll
RS 19/08	1719/314/10 - Levanger videregående skole - Søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens tillatte tomteutnyttelse - Kirkegata 1 - innvilget
RS 20/08	1719/99/1/231 - Skogn Bygdealmening - Riving av eksisterende hytte - Lavøya
RS 21/08	1719/1/152 - Vedat Momic - endring av tegninger på bolig - Fagerstrandvegen 6
RS 22/08	1719/315/109 - Levanger kommune - Deling av eiendommen Kirkegata 73 - Innvilget
RS 23/08	1719/232/14 - Arnlaug Paulseth - Utslippstillatelse for hytte og byggetillatelse for avløpsanlegg

RS 24/08	1719/325/11 - Helge Dretvik - melding om tiltak for oppføring av redskapshus
RS 25/08	1719/246/20 - LOMA Holding AS - Anneks og utslippssøknad - Perstua, Skarpøya
RS 26/08	1719/265/48 - Kjærland Iversen - Tilbygg bolig - Hyggeli - innvilget
RS 27/08	Endringsøknad 1719/314/147 - Blåkllokkevn. 10 - innvilget
RS 28/08	1719/37/204 - Levanger kommune - Fradeling av tilleggsareal fra eiendommen Ree vestre, Industri II - Innvilget
RS 29/08	1719/314/219 - Odd-Einar Sæther - Garasje - Tyttebærvegen 8
RS 30/08	1719/275/21 - Rune Fiborg - Flytting og restaurering av stabbur - Lidarheim
RS 31/08	1719/244/9 - Hermod Ove Bjørgen - Melding om tiltak for oppføring av uthus/anneks
RS 32/08	1719/274/18 - Innherred Utvikling AS - Deling av eiendommen Utbyggingsareal I, Røstad - Innvilget
RS 33/08	1719/19/94 - Olav-Arne Gilstad - Riving av fjøs-/låvebygning - Skogn prestegård
RS 34/08	1719/315/84 - Aasen sparebank - Rehabilitering og tilbygg - Kirkegata 36 - Endringsmelding
RS 35/08	1719/372/1/74 - Ketil Røe - melding om tiltak - restaurering/ombygging av hytte

PS 2/08 Valg til godkjenning/underskriving av protokoll



Levanger kommune
Sakspapir

Sundparken - forprosjekt

Saksbehandler: Johannes Bremer	Arkivref: 2007/4844 - /D30
E-post: johannes.bremer@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048275	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	16.01.2008	3/08

Rådmannens forslag til vedtak:

Konklusjon:

Det anbefales at forprosjektet for oppgraderingen av Sundparken i området fra Sundet og opp til Sejersteds park legges til grunn for det videre arbeidet med utvikling av området.

Prosjektet har stor allmenninteresse og av den grunn sendes det på en begrenset høring til interesseorganisasjoner i sentrum og til naboer før det fremmes til sluttbehandling.

Endelig forprosjekt med kostnadsoverslag og forslag til finansiering fremmes deretter til sluttbehandling.

Vedlegg:

- 1 Prosjektbeskrivelse
- 2 Plantegning
- 3 Detaljert plantegning

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Parkdraget ligger sentralt i Levanger sentrum og danner et sammenhengende grøntområde fra jernbanen og over til Sundet. Det inneholder verdifulle landskapsmessige og historiske kvaliteter. Byens historiske møte med sjøen er lettest synlig der parkdraget ender mot Sundet. Både i tidligere tider og i vår tid er flere aktiviteter knyttet til dette området. Det er særlig naturlig å nevne nåværende aktiviteter knyttet til Dampskipsbrygga, småbåthavn/ gjestebrygge, næringsdrift og rekreasjon/ opplevelse knyttet til utsikt og kontakt med sjøen m.v. Overgangen fra parkdraget (Sejerstedts park) til Sundet (Sundparken) har rike kvaliteter som kan utnyttes bedre i byens samlede aktivitetstilbud.

Forprosjektet beskriver en opparbeiding av dette området der hovedmålet er å legge til rette for økt tilgjengelighet for allmennheten både fra land og sjøen. Dette vil også legge forholdene til rette for økt aktivitet særlig knyttet til byens møte med sjøen. Det er viktig

å utnytte kontakten med Sundet og i større grad invitere folk inn i dette fantastiske området midt i sentrum. I tillegg til økt opplevelse vil også denne oppgraderingen ha positive virkninger på andre sentrumsaktiviteter.

Prosjekter er et viktig tiltak i sentrumsutviklingen og er et av de prioriterte tiltakene i Levanger 2020.

I forbindelse med utarbeiding av forprosjektet er det avholdt to arbeidsmøter med representanter dra Markedsplassen, Marsimartnan, Levanger Vel, Bymuèet Handelsstanden og Levanger båtforening. Konsulentfirmaet Multiconsult har bistått i arbeidet med forprosjektet. Det er også avholdt et møte med representant fra fellestrådet for funksjonshemmede.

Nedenfor nevnes hovedelementene i forprosjektet:

- Oppgradere parken i overgangen Sejersteds park – Sjøgata – Sundet
- Økt hensyn til de myke trafikkantene
- God tilgjengelighet for alle, dvs. vektlegge universell utforming
- Amfi
- Trebrygge i sammenheng med dampskipsbrygga.
- Trapp ned til vannspeilet
- Småbåthavn – gjestebrygge
- Kunstnerisk utsmykking – vannarrangement m.m.
- Belysning
- Vegetasjon
- Kostnadsoverslag.

Hovedposter i kostnadsoverslaget.

Forberedende arbeid:	kr 60 000,-
Grunn- og terrengarbeid:	kr 750 000,-
Murer, trapper, Bryggeanlegg:	kr 1 514 000,-
Veger og plasser:	kr 1 044 700,-
Grøntareal:	kr 115 100,-
Utrustning, belysning m.m.:	kr 433 200,-
Vannarrangement:	kr 600 000,-
Utsmykking:	kr 200 000,-
Tilrigging, drift, uforutsett:	<u>kr 333 000,-</u>
Sum:	kr 5 100 000,-
Mva:	<u>kr 1 275 000,-</u>
Total kostnad:	<u>kr 6 375 000,-</u>

Når det gjelder selve planløsningen så vises det til vedlegget med beskrivelse og tegninger.

Vurdering:

Forprosjektet beskriver og viser rammer for å forbedre kontakten mellom byen og Sundet (den historiske bykjernen og sjøen). Planløsningen viser betydelige forbedringer av tilgjengeligheten til parkdraget. Dette gjelder både fra byen og fra sjøen. Det siste bedømmes som sterkt ønskelig da aktiviteter knyttet til fritidsbåter er sterkt økende.

Levanger er et populært reisemål med fritidsbåt. Småbåthavna og gjestebrygga justeres slik at kapasiteten økes samtidig som den gjøres mer attraktiv.

Videre foreslås Dampskipsbrygga og parken knyttet sterkere sammen. Selve trebrygga utvides og nærheten til sjøen forsterkes med trappearrangement ned til vannspeilet. I tillegg forsterkes forbindelsen inn i parken ved å etablere en større åpen plass i forlengelse av trebrygga. Den åpne plassen avsluttes med et amfi som knytter det nedre området tettere sammen med parken. Trebrygga, den åpne plassen og amfiet åpner en siktkorridor ut Sundet mot Havneområdet. Forprosjektet bryter opp de stramme linjene i området og skaper lune offentlige rom med nærhet til sjøen.

I Sjøgata/ parkområdet med tilstøtende gater er det en del trafikk og ferdsel av myke trafikkantene. Det er sterkt ønskelig å prioritere de myke trafikkantene i hele parkdraget. I planforslaget utformes trafikkarealene slik at bilene må underordne seg de myke trafikkantene. Tiltak som sikrer dette er:

- Kjørebanelen i Sjøgata heves gjennom parkdraget (fartsdempende tiltak).
- Fortau og fotgjengeroverganger i synlige og miljøvennlige materialer.
- Universell utforming.
- Redusert parkering
- God belysning

Planforslaget foreslår å ta bort den langsgående parkeringen i Sjøgata mot Sejersteds park. Dette representerer både fordeler og ulemper. Skråparkering bedømmes som uheldig i forhold til trafiksikkerhet (rygge ut i trafikkert gate). Denne parkeringen beslaglegger også areal som kan benyttes til fortau. Fordelen med disse parkeringsplassene er at de er sentrale og blir mye brukt. Ett alternativ kan være å opprettholde langsgående parkering på bekostning av fortaus- og parkareal.

Planforslaget legger forholdene godt til rette for lek, rekreasjon og opplevelse. Dette i samspill med god tilgjengelighet og nærhet til sjøen. Bruk av vann i fontene, renne, og i ”foss” sammen med skulpturer og annen utsmykking vil gi området innhold med kvalitet. Ute i Sundet er det vist flyttbar scene/ badebrygge. Videre styrkes det grønne innholdet med nyplanting. Planforslaget forutsetter imidlertid at to trær felles. Det ene tas bort på grunn av nærhet til et annet tre. Poppelen i kanten på Sjøgata tas også bort slik at gateløpet strammes opp og fortauet på denne siden legges i kant med kjørebanelen. Det foreslås å plante nye trær og det skal brukes prydbusker og hekker for å danne rom og å understreke retninger. Annen utrustning som belysning, møblering og skulpturer/ utsmykking vil være med å danne helheten i området. Dette bearbeides videre i prosjektet.

Det er ikke foretatt detaljerte grunnundersøkelser i området men ut fra tidligere anlegg i området antas det at de foreslåtte løsningene lar seg gjennomføre. Området på land har vært gravd opp flere ganger tidligere og i sjøen baseres fundamenteringen på trepeler. Grunnarbeid og fundamenteringer utføres med samme løsninger som i strøket forøvrig.

De samlede kostnadene er beregnet til kr 6 375 000,-. Kostnadsberegningen er basert på erfaringstall i forhold til materiallevering og entreprenørarbeid. Umiddelbart kan de samlede kostnadene oppfattes som høye. Dette gjenspeiler det høye kostnadsnivået i bygge- og anleggsektoren for tiden. De foreslåtte vannarrangementene, utsmykking/

skulpturer scene/ badebrygge representerer en kostnad på ca kr 1 050 000,-. Dersom en velger å ta dette ut av prosjektet vil den samlede kostnaden bli redusert til kr 5 325 000,-.

Konklusjon:

Det anbefales at forprosjektet for oppgraderingen av Sundparken i området fra Sundet og opp til Sejersteds park legges til grunn for det videre arbeidet med utvikling av området.

Prosjektet har stor allmenninteresse og av den grunn sendes det på en begrenset høring til interesseorganisasjoner i sentrum og til naboer før det fremmes til sluttbehandling.

Endelig forprosjekt med kostnadsoverslag og forslag til finansiering fremmes deretter til sluttbehandling.



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: (Ingen)

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	24.10.2007	64/07
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	16.01.2008	4/08
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

Det gjøres følgende endringer på plankartet:

- Det tilføyes tegnforklaringen at omriss av planlagt bebyggelse og parkeringsfelter er en illustrasjon.

Reguleringsplan for Linus Jenssen eiendommen med plankart datert 28.03.07, sist rev. 12.11.07, med bestemmelser sist revidert 03.01.08 nr. c, 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:

- 6 Mesterbygg Innherred AS, brev datert 16.11.07
- 7 Vedlegg til brev, side 1-11 (Plankartet er på side 7)
- 8 Vedlegg til brev, side 12-22
- 9 Bestemmelser rev. 03.01.08 c

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Mesterbygg Innherred AS, har med brev datert 16.11.07, mottatt i kommunen 11.12.07, oversendt svar på følgende vedtak i Levanger kommunestyre den 24.10.07, sak 64/07: ”Sak 64/07 sendes tilbake til PUK. Kommunestyret ber om at utbygger reduserer utnyttelsesgrad og planlegger bygninger som tilpasses terreng og omgivelser i området.”

Ifølge vedleggene er det nå gjort følgende endringer:

- Utnyttingsgraden i § 3 er endret fra BYA = 30 %, ekskl. parkering, til BYA = 910 m², inkl. parkering. (Forslagene er ikke direkte sammenlignbare, men sistnevnte forslag fratrukket areal til parkering, tilsvarer en BYA på ca. 27 %).
- Snuplass på gnr. 275/38 er tatt ut av planen, etter ønske fra grunneier.

Vi ser videre at plan m/bestemmelser er justert for å imøtekomme diverse merknader mottatt i fbm. offentlig ettersyn. Plankartet har fått rutenett m/koordinater og felles veg FA2 er avsluttet i forkant av planlagt bygg og byggegrense. Takform og -vinkel er tilføyd i bestemmelsenes § 3, jfr. vist prosjekt. Parenteser er tatt vekk i §§ 3 og 6, universell utforming er omtalt/forklart i § 4. At garasjer på inntil 100 m² kan plasseres inntil nabogrense er tatt ut av § 2, og det er i stedet foreslått at [plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 b](#)) skal gjelde for uthus, garasjer og andre mindre bygninger.

Det vises til vedleggene for utfyllende informasjon.

Vurdering:

Utnyttingsgrad

Ved kommunestyrets behandling, sak 64/07, var utnyttingsgraden BYA = 30 %, men det var ikke tatt høyde for at nødvendig parkering f.o.m. 01.07.2007 skal regnes som bebygd areal (BYA). Dette var kommentert i saken og det var foreslått å ta inn en presisering i bestemmelsene.

Etter kommunestyrets behandling er utnyttingsgraden finjustert i samsvar med planlagt utbyggingsprosjekt, og det er tatt hensyn til at parkering regnes som bebygd areal. Ifølge tiltakshaver dekker planlagt bygningsmasse på 705 m² under 27 % av tomtestørrelsen, som opplyses å være på 2764 m². 11 parkeringsplasser representerer et bebygd areal på 201 m². Summen er rundet opp til foreslått BYA = 910 m². Vi finner at summen tilsvarer ca. 34 % av oppgitt tomtestørrelse.

Fylkesmannens landbruksavdeling har tidligere anmodet om BYA = 40 %. Bestemmelser til kommunedelplan sentrum antyder en utnyttingsgrad på inntil BYA = 35 % av netto tomtegrunn, i eldre byggeområder uten reguleringsplan. Parkering inkludert.

Sett i lys av overnevnte anses foreslått utnyttingsgrad akseptabel.

Planlagt bebyggelse skal tilpasses terreng og omgivelser i området

Det vises til våre tidligere vurderinger i saken samt brev fra tiltakshaver med vedlegg. På bakgrunn av kommunestyrets vedtak har tiltakshaver utarbeidet snitt, perspektivskisser og fotomontasjer som synliggjør prosjektets tilpassing til terreng og omgivelser.

Konklusjon

Foreslåtte justeringer av plankart og bestemmelser legger fortsatt til rette for det utbyggingsprosjektet som var illustrert i vedlegg til planforslaget, ved offentlig ettersyn. Ut fra en helhetsvurdering tilrår vi at planforslaget vedtas.

TIDLIGERE BEHANDLINGER

Saksprotokoll i Levanger kommunestyre - 24.10.2007**Forslag i møte:**

Per Anker Johansen (DNA) fremmet følgende forslag til vedtak:

Sak 64/07 sendes tilbake til PUK. Kommunestyret ber om at utbygger reduserer utnyttelsesgrad og planlegger bygninger som tilpasses terreng og omgivelser i området.

Avstemning:

Johansens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Sak 64/07 sendes tilbake til PUK. Kommunestyret ber om at utbygger reduserer utnyttelsesgrad og planlegger bygninger som tilpasses terreng og omgivelser i området.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 12.09.2007

Forslag til vedtak fra Karl M. Buchholdt, V:

Saken utsettes og det foretas befarings.

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 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.

Tiltakshaver bør vurdere alternativ oppvarming, også vannbåren varme.

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.

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 befarings 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 bebyggt 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 begrensnings 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:

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 Røe 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 tomta. 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 tomta, 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 *”sjekklister 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

**1719/315/178 - Gunnhild Bjørnes og Tore Fjerdingen - Deling av eiendommen
Jernbanegata 30 A - Tilleggsareal**

Saksbehandler: Gunnar Vatn	Arkivref: 2007/9446 - /1719/315/178
E-post: gunnar.vatn@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048217	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	16.01.2008	5/08

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 63 innvilges ikke søknad om deling av grunneiendom fra Gunnhild Bjørnes og Tore Fjerdingen.

Avslaget kan påklages jfr Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om deling av grunneiendom mottatt 11.10.2007
2. Brev fra PBOM datert 02.11.2007
3. Supplerende opplysninger mottatt 06.12.2007
4. Uttalelse fra Levanger kommune, enhet for kommunalteknikk datert 02.01.2008
5. Bilder tatt 02.01.2008

Saksopplysninger:

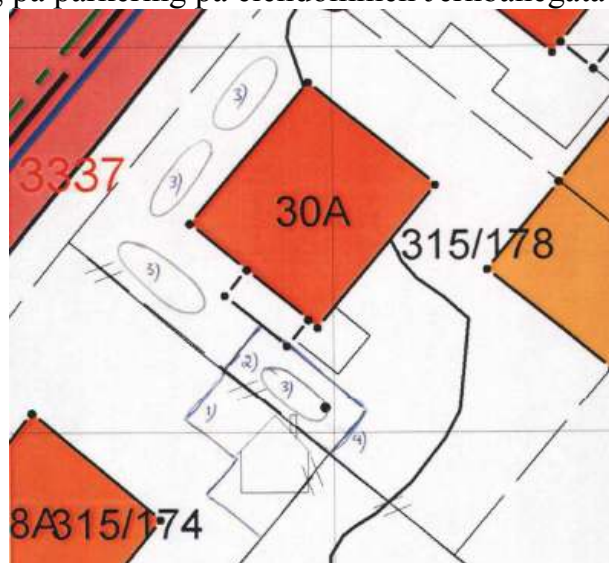
Plan- og byggesakssjefen mottok 11.10.2007 en søknad om deling av grunneiendom fra Gunnhild Bjørnes og Tore Fjerdingen. Søknaden gjelder fradeling av en parsell på ca 100 m² fra eiendommen Jernbanegata 30 A med gnr/bnr 315/178. Parsellen skal være tilleggsareal til eiendommen Jernbanegata 32 A med gnr/bnr 315/181.



I 1997 ble det godkjent en felles nedsenket garasje for eiendommene Jernbanegata 30 A og 32 A, med felles atkomst. Omsøkte fradeling fører til at Jernbanegata 32 A overtar hele garasjen med atkomst.

I brev datert 02.11.2007 etterspurte Plan- og byggesakssjefen en redegjørelse om hvorfor man ønsket omsøkte fradeling. Det ble vist til Plan- og bygningslovens § 63 hvor det står at ”eiendom må ikke deles slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form”. Det ble bedt om en skisse som viser hvordan fremtidig parkering er tenkt og hvor en eventuell ny garasje skulle plasseres på tomten etter at eksisterende garasje med atkomst blir fradelt. Det ble også etterspurt nabovarsling, samt naboerklæring fordi huset vil komme nærmere eiendomsgrense enn 4 meter.

I brev mottatt 06.12.2007 skriver nabo Tone R. Røe og Kjell Ivar Røe, eiere av Jernbanegata 32 A, at fradelingen ønskes på grunn av overtakelse av felles garasje da eiendommen Jernbanegata 30 A skal selges. De skriver at de ikke kan se at nevnte endringer vil forringe eiendommen, og de ønsker å presisere at de er sterkt opptatt av at bebyggelsen i området skal opprettholdes og ivaretas. Vedlagt brevet er kartskisse som viser følgende løsning på parkering på eiendommen Jernbanegata 30 A



På kartskissen står også følgende kommentarer med henvisning til numrene på kartskissen:

1) Ny garasje oppført sommeren 2007 på eiendommen 28 A.

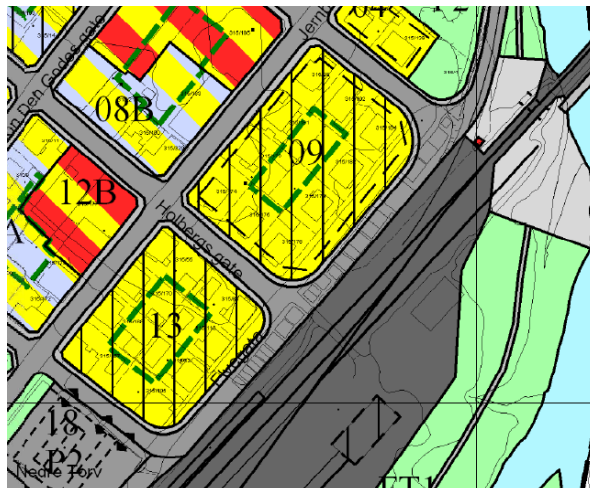
- 2) Forslag til fremtidig garasje på eiendommen 30 A
- 3) Mulighet for 4 parkeringsplasser
- 4) Carport/garasje åpen i begge ender.

I forbindelse med nabovarslingen har det ikke kommet inn merknader.

Levanger kommune, enhet for kommunalteknikk har e-post 02.01.2008 ingen innvendinger til at atkomsten flyttes. Sikten må imidlertid bedres ved at noe av hekken klippes noe i høyde da det er utkjøring over fortau.

Omsøkte parsell ligger innenfor reguleringsplanen Levanger sentrum med plan-id L1994001. Parsellen ligger innenfor sone VII og kvartal 9B. I bestemmelsen står det at det skal tas spesielt hensyn til bebyggelsens egenart, og at det skal sikres tilstrekkelig åpent areal rundt og mellom husene.

Ny reguleringsplan for Levanger sentrum er under arbeid, og vil legges frem for sluttbehandling i 1.kvartal 2008. Her er parsellen innenfor kvartal 9, som nå er foreslått til spesialområde bevaring kulturhistorisk verdi.





Bildet viser muren som er foreslått som ny eiendomsgrense.



Bildet viser hvor det foreslås plassering av en eventuell ny garasje på eiendommen.

Vurdering:

Plan- og bygningslovens § 63 sier følgende:

”Eiendom må ikke deles eller enheter for bortfeste i mer en 10 år opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller må ikke eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.”

Omsøkte fradeling medfører en tomtearrondering som kan vurderes som mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse og form. Det må etter loven utøves et skjønn av kommunen, og det er bakgrunnen for at Plan- og byggesakssjefen velger å fremme saken for Plan- og utviklingskomiteen.

Omsøkte fradeling medfører at eiendomsgrensa skal trekkes ca 1 meter fra husveggen på boligen i Jernbanegata 30 A. Dette medfører at det oppstår et ulovlig forhold til Plan- og bygningslovens § 70, angående kravet til 4 meters avstand til nabogrense. Det er lagt ved naboerklæring på at bolig kan stå nærmere enn 4 meter, dog uten nærmere angitt avstand. Dermed anses forholdet til Plan- og bygningslovens § 70 som avklart, med det forbehold om at korrekt avstand blir påført.

Plan- og byggesakssjefen tolker forslaget dit hen at ny eiendomsgrensa skal gå langs muren. At eiendomsgrensa blir trukket så nært boligen, vil medføre at det blir vanskeligere å utføre nødvendig vedlikehold på boligen og beplantning langs veggen fra egen grunn. Ved en eventuell godkjenning må det settes som betingelse, at det må etableres en tinglyst avtale på at man kan stå på den fradelte grunnen for å få utført vedlikehold som maling, skifting av bordkledning etc.

I forslag til reguleringsplan for Levanger sentrum som skal legges frem til sluttbehandling i 1.kvartal 2008, er kvartalet foreslått til spesialområde bevaring kulturhistorisk verdi. Om dette også skal omfatte tomtegrensene står det ikke noe spesielt om. I utgangspunktet er det mest naturlig at det er bygningene, samt kvartalet med sitt preg med åpne og forholdsvis romslig tomter, det tenkes på. Plan- og byggesakssjefen ønsker ikke forskuttere en godkjenning av plassering av garasje, før det foreligger en eventuell søknad om dette. Det er ikke bedt om tegninger på en eventuell garasje i forbindelse med denne saken.

Det er ingen andre tomter i kvartalet (9) eller nabokvartalet (13) som har en tilsvarende plassering av eiendomsgrense seg imellom, som det søkes om her. Det er de to kvartalene som det er mest sammenlignbare.

Etter Plan- og byggesakssjefens skjønn vil omsøkte fradeling gjøre eiendommen Jernbanegata 30 A *mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.* Tomta blir mer uhensiktsmessig og vanskelig med tanke vedlikehold av bygninger/beplantning samt plassering av en eventuell ny garasje. Plan- og byggesakssjefen er også skeptisk til å endre på den veldefinerte tomtestrukturen i kvartalet.

Plan- og byggesakssjefen anbefaler derfor at søknaden om deling av grunneiendom avlås. Avslaget hjemles i Plan- og bygningslovens § 63. Et avslag kan påklages jfr Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av vedtaket.

Plan- og byggesakssjefen ser likevel at de fleste problemstillinger rundt omsøkte fradeling kan avklares, med unntak av at det ikke kan forskutteres godkjenning av plasseres av garasje som angitt i skissen. Dette kan ikke gjøres før behandling av en konkret byggesøknad. Dersom Plan- og utviklingskomiteen er av en annen oppfatning, når det gjelder vurderingen om resteiendommen blir mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form, så kan derfor omsøkte fradeling forsvares.

Dersom Plan- og utviklingskomiteen velger å gå inn for omsøkte fradelingen, må den hjemles i Plan- og bygningslovens § 93. Det må sette som betingelse at korrekt avstand fra nabogrense til bygning føres inn på innsendte naboerklæringsskjema. Det må også lages avtale om bruk av grunn til å få gjennomført vedlikeholdsarbeider, jfr vurderingene dette saksfremlegget. Det må også forutsettes at fradelte parsell sammenføres med eiendommen Jernbanegata 32 A med gnr/bnr 315/181.



Levanger kommune
Sakspapir

Utviklingsplan for Staup

Saksbehandler: Alf Birger Haugnes	Arkivref: 2006/6060 - /U01
E-post: alf.birger.haugnes@levanger.kommune.no	
Tlf.: 74052713	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	16.01.2008	6/08
Levanger kommunestyre		

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Levanger kommunen er enig i de vurderinger som framkommer i forslag til utviklingsplan for Staup.
2. I det videre arbeid med utviklingen av området bør bl.a. følgende ivaretas:
 - Områdets opplevelseskvaliteter
 - Grønnstruktur med de interne parkrom, hage- og det parkkulturelle anlegget, samt arboretet som en forlengelse av dette.
 - Bygningsstrukturen innenfor kjerneområdet.
3. Ved utarbeidelse av reguleringsplanen, bør følgende vurderes ivaretatt:
 - Foreslåtte utbyggingsområde må gis egen avkjørsel fra Staupslia.
 - Utbyggingsformål vurderes nærmere. Det bør være åpning for andre formål enn bolig innenfor utbyggingsområdet, og at dette gis en forholdsvis høy utnyttelse. Bebyggelse i overgangen til parkområdet bør vurderes slik at den ikke blir dominerende.
 - Eplehagen bør ikke utnyttes til bebyggelse – som f. eks terrassehus
 - Kjerneområdet (Hage-, helse-, kultur- og allmenntilgjengelig formål) må reguleres til offentlig formål. Det bør lages føringer for etablering av ny bebyggelse i dette området som gir muligheter for en videre utnyttelse av arealet i tråd med formålet og kommunens interesser. Området skal fortsatt ha en parkmessig utforming.
 - Arboretet utvides som foreslått i planen.
4. Det innledes forhandlinger mellom Levanger kommune og Nord-Trøndelag fylkeskommune om kjøp av Staup/deler av Staup.

Vedlegg:

- 1 Utviklingsplan for Staup
- 2 Stedsanalyse for Staup
- 3 Tanker om utviklingsplanen for Staup - Staups Venner

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:**BAKGRUNN**

I forbindelse med fylkestingets vedtak om at all virksomhet ved avd. Staup ved Levanger videregående skole skulle nedlegges, fattet fylkestinget også følgende vedtak i april 2006:

Før avhending av Staup og Egge, skal det utarbeides en utviklingsplan for begge områder. Det skal sikres at bruk av bygg og anlegg på eiendommene på en formålstjenlig måte ivaretar samfunnsmessige interesser i områdene. Planene skal utarbeides i samarbeid med Levanger kommune/Steinkjer kommune, og skal være en del av Regionalt utviklingsprogram. Utviklingsplanene skal være ferdig utarbeidet og godkjent av NTFK og Levanger kommune/Steinkjer kommune innen utgangen av 2009.

ORGANISERING

Utviklingsplanen ble organisert med en styringsgruppe med følgende medlemmer:

- Fra Nord-Trøndelag fylkeskommune – NTFK: Susanne Bratteli, Einar Strøm
- Fra Levanger kommune: Hans Heieraas, Jostein Trøite

og en arbeidsgruppe med følgende medlemmer:

- NTFK: Kirsten Haugum (leder), Rune Venås, Lucie Kjelvik, Karl-Heinz Cegla (sekretær)
- Fra kommunen/samkommunen: Øystein Sende, Øivind Holand, Alf Birger Haugnes.

I forbindelse med utarbeidelse av en stedsanalyse ble følgende gruppe nedsatt: Øivind Holand, leder (ISK), Gunnar Sorte (Staups venner), Einar Weiseth, (Estetikk-utvalget, Arboretet), Grete Sildnes (NTFK), Karl-Heinz Cegla, sekretær (NTFK).

MANDAT

For arbeidet ga styringsgruppa følg mandat:

- Utarbeide oversikt over status i området
- Utrede områdets kvaliteter
- Registrere ulike interessenter/interessentgrupper

UTARBEIDELSEN AV UTVIKLINGSPLANEN

Fylkeskommunens eiendom gnr. 1, bnr.1 er vist på forslag til utviklingsplan nedenfor med rød avgrensning. Eiendommen er totalt på ca. 250 da. I vedlagte utviklingsplan er det laget en egen oversikt over de 20 bygninger som står på området, med angivelse av antall m² og byggeår. Se vedlegg 1. I vedlagte Stedsanalyse for Staup er det laget en mer detaljert beskrivelse av bygningene med bilder (ark 29 – 48), se vedlegg 2.

I tillegg til oversikten over bygningsmassen er planstatus, heftelser, servitutter og avtaler på området gjennomgått. Det vises her til utviklingsplanen.

STEDSANALYSEN

Sentralt i vurderingen av området sto utarbeidelsen av Stedsanalysen. Denne ble utarbeidet av en egen temagruppe – se ovenfor under organisering. Stedsanalysen følger i sin helhet i vedlegg 2. Stedsanalysen har følgende innhold:

- Formål med stedsanalysen
- Sammendrag
- Staupeiendommen
- Kulturhistorisk perspektiv

- Topografi/Geologi
- Bonitetskart- Jordbruk
- Hagebruk – frukt, bær og grønnsaker
- Grønnstruktur – opplevelseskvaliteter
- Lokale navn
- Infrastruktur
- Bebyggelsesstruktur
- Bygninger

Som et framgår av innholdet omfatter analysen et viktig grunnlag for vurdering av de kvaliteter som må ivaretas i en plan for området vurdert i historisk perspektiv, mht. opplevelseskvaliteter, grønnstrukturer, infrastruktur, bebyggelsesstruktur mm., og området vurdert i større sammenheng som en del av grønnstrukturen på Nesset/Levanger by.

I analysens sammendrag heter det bl.a.:

Staupområdet preges av store landskapsrom og parkrom som bidrar til å skape gode opplevelser. Bygningene fra begynnelsen av 1900-tallet og en mangfoldig og en variert vegetasjon danner kjernen i det hage- og parkkulturelle anlegget.

Sammen med arboretet representerer Staup en i midtnorsk sammenheng unik samling av til sammen ca. 2000 sorter. Med sin mangfold av busker og trær og sine sammensatte opplevelseskvaliteter er Staup en viktig del av Levangers identitet og et populært utfartssted for befolkning og turister.

INTERESSEENTER

Avhending av eiendommen og bygninger ble annonsert i Levangeravisa, Trønderavisa og Adresseavisen. Følgende har meldt sin interesse:

- Levanger kommune
- Interessefelleskap v/Asle Sundal
- Lokalt interessefelleskap v/ Hans Fredrik Donjem
- Levanger Arboret
- Sportsklubben Nessegutten
- Levanger Røde kors
- Natur og aktivitetsbarnehage AS
- Jan Sturla Gresli
- Nils Edvard Støp
- Jon Magne Wesche
- Ole Martin Veske
- Ole Kristian Barkhald

Av disse er det Levanger kommune, og et interessefelleskap rundt Asle Sundal som ønsker å kjøpe hele eiendommen. Kommunen har også meldt sin interesse for deler av eiendommen – kjerneområdet/nedre del av området mot arboretet.

En del interessenter har meldt sin interesse i leie og drift i felleskap:

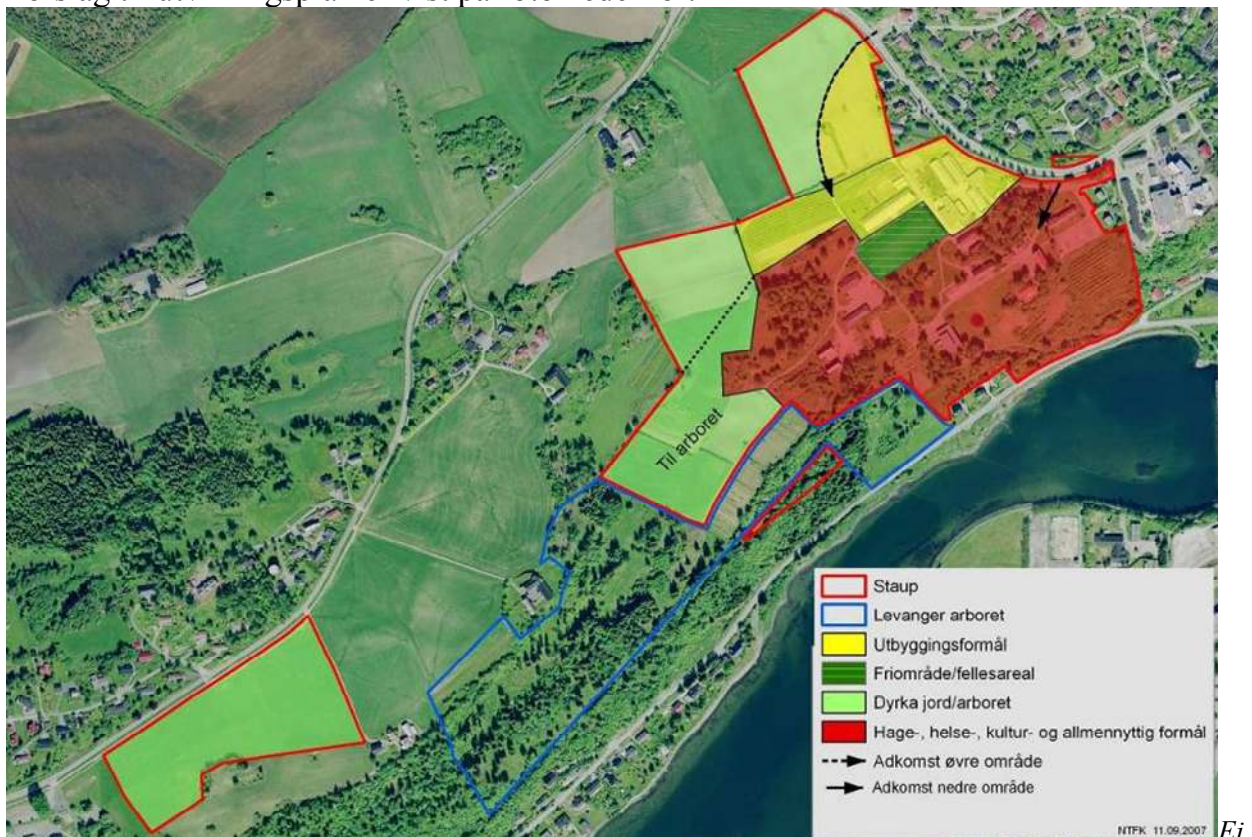
- Eldrehøgskolen i Levanger (EHS)
- Innherred Produkter AS (IPAS)
- LevaFro AS (LF)
- Staups Venner (SV)
- Stiftelsen Levanger Arboret (SLA)
- Einar Skjetnemark (ES)
- Innherred Seniorbedrift BA (ISB)

Styret i Staup Venner har etter at utviklingsplanen ble presentert, kommet med noen *Tanker om utviklingsplanen for Staup*. Her presenteres noen tanker om utviklingen av Staup som et besøksobjektiv i både nasjonalt og internasjonalt perspektiv. Det vises her bl.a. til utviklingen av Wij Trädgårdar i Ockelbo kommune i Midt-Sverige. Det forutsettes da at området sees på i sin helhet. Notatet fra Staups Venner følger vedlagt - vedlegg 3.

I utviklingsplanen er interessentenes planer nærmere beskrevet.

FORSLAG TIL UTVIKLINGSPLAN

Forslag til utviklingsplan er vist på foto nedenfor.



endommen Staup er vist med **rød avgrensning**. **Blå avgrensning** viser arealet regulert til arboret.

Iht. fylkestingets vedtak skal det sikres at bruk av bygg og anlegg på eiendommen på en formålstjenlig måte ivaretar samfunnsmessige interesser i området. Det er videre ønskelig å ivareta allmennhetens tilgang til parkområdet. Avhendelsesbeløpet skal samtidig være en del av finansieringen av skoleutbyggingen i fylket.

I utviklingsplanen heter det bl.a: *Valgt løsning for avhendelse må kunne bidra til å ivareta områdets kvaliteter på kort og lang sikt. Det er derfor naturlig at nedre området (parkdraget) får et enhetlig eierskap og driftskonsept som sikrer allmennhetens interesser på lang sikt.*

Basert på stedsanalysen er arealbruk i forslaget ovenfor knyttet til tre hovedformål:

- Jordbruksformål/Arboret
- Hage-/helse-/kultur-/allmennyttig formål i kjerneområde (parkområdet)
- Utbyggingsformål i øvre området

Parkområdet foreslås disponert til hage-, helse-, kultur og allmenntilgjengelig formål. Sammenhengen mellom parkområdet og Arboret styrkes gjennom omdisponering av en del av dyrka jord i sørvest til Arboret. Det er her pekt på at dette kjerneområde har et potensial for skånsom innfylling av ny bebyggelse for allmenntilgjengelig formål. Det pekes også på at virksomheter i kjerneområdet bør støtte opp om driften av arboretet.

Øvre området foreslås disponert til utbyggingsformål. Til dette området etableres det en ny atkomst nordfra og dyrka areal mellom veg og bebyggelse er her foreslått omdisponert til utbyggingsformål. Idrettsbanen opprettholdes som friområde/fellesareal. I tillegg er ”Eplehagen” sørøst i kjerneområde, vurdert som et mulig utbyggingsområde – med f eks utbygging med terrassehus, se bilde under.



Eplehagen sørøst i kjerneområdet

Det vises ellers beskrivelsen i vedlagte utviklingsplanen (vedlegg 1) hvor arealbruk og størrelse er nærmere beskrevet.

VIDERE BEHANDLING

Som det framgår av fylkestingets vedtak, skal utviklingsplanen behandles i kommunestyret. Deretter vil planen bli lagt fram for fylkesrådet og fylkestinget i februar 2008.

Utviklingsplanen vil danne grunnlaget for det videre arbeidet med utarbeidelsen av en reguleringsplan for området.

Vurdering:

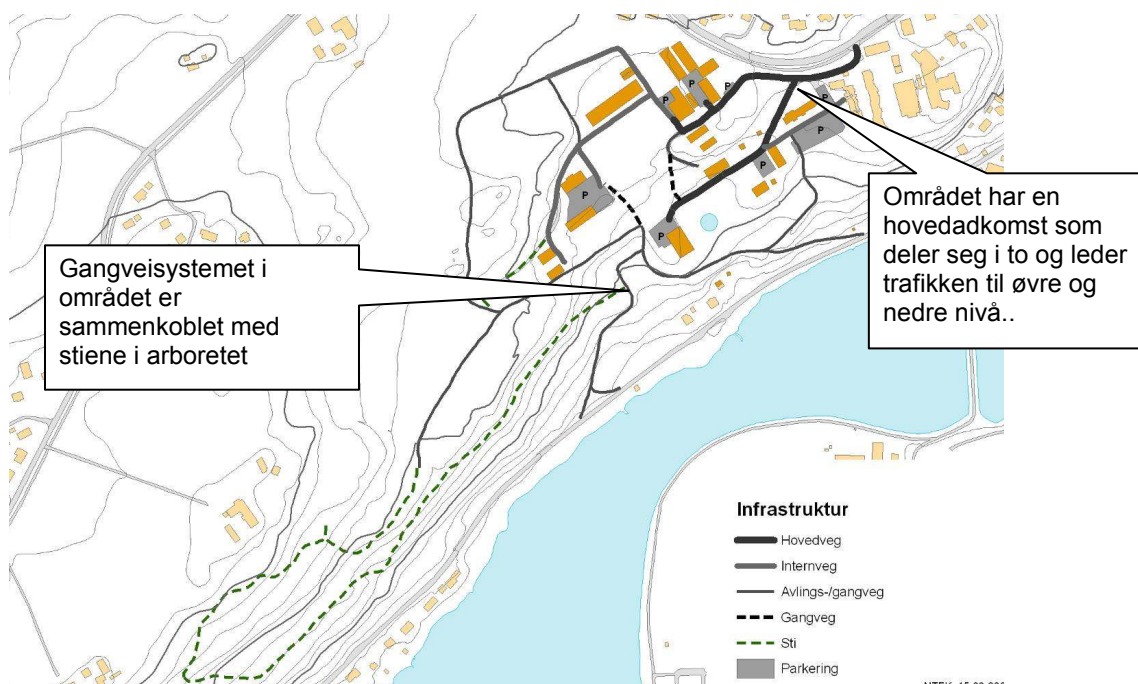
Rådmannen synes vedlagte forslag til utviklingsplan danner et godt grunnlag for utvikling av området i tråd med de intensjoner fylkestinget. Den gjennomførte stedsanalysen peker på en rekke forhold som må ivaretas i det videre arbeid. Skal dette ivaretas og gjennomføres slik utviklingsplanen legger opp til, må dette forankres i en reguleringsplan for området.

UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN

Rådmannen tror derfor det viktig at en allerede på nåværende tidspunkt gir noen overordnede føringer for utarbeidelsen av selve reguleringsplanen. Rådmannen vil her bl.a. peke på følgende forhold:

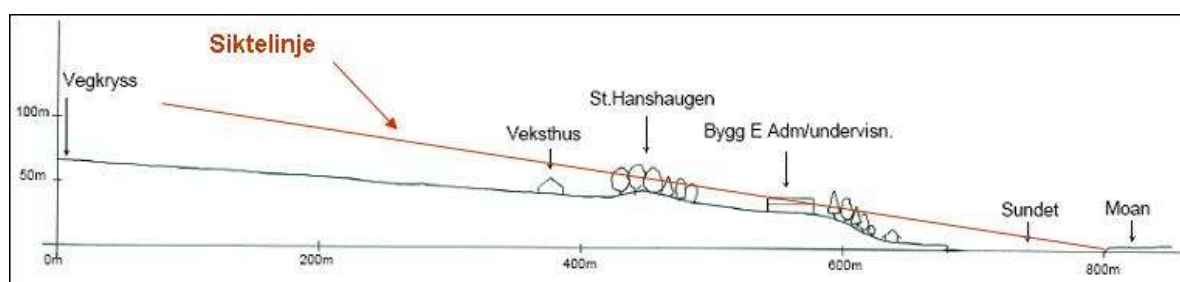
Adkomst

Hele området har i dag felles avkjørsel fra Staupslia med Breidablikktunet og de nye leilighetene i området. Dette er et ”rotete” trafikkbilde med gang- og sykkelveg og en trang avkjørsel til Breidablikktunet og Staup. Med den utbygging som har skjedd har trafikken i dette krysset blitt vesentlig større enn tidligere. Med en ytterligere utvikling av Staup som foreslått, vil trafikkmengden økes ytterligere. Rådmannen er derfor enig i at det foreslåtte utbyggingsområde gis en egen avkjørsel nordfra. Pga. stignings- og sikteforhold langs hovedvegen, bør avkjørsel trekkes så langt opp som vist i utviklingsplanen. Eksisterende infrastruktur er vist på kart nedenfor



Kulturlandskap/grønnstruktur

Som stedsanalysen påpeker, er det viktig at den sammenhengende grønstrukturen fra Breidablikktunet/Staup fram til Julsborg ivaretas i en ny plan. Dette sammen med det parkdraget Staup mot Arboretet representerer, er viktig å beholde. Dette setter spesielle krav til hvordan kjerneområdet kan utvikles/utbygges. I tillegg er det viktig at skråningen ned mot Eidsbotn/Sundet ikke bebygges ytterligere. På snitt under er dette illustrert ved innlegging av en siktelinje fra Moan. Rådmannen vil derfor fraråde at det bygges f eks terrassehus i denne skråningen.



Utbyggingsområde

Som ovenstående figur viser, vil det foreslåtte øvre utbyggingsområde ikke eksponere seg mot Eidsbotn/Sundet. Det foreslåtte området vil etter rådmannens vurdering både tåle og bør bygges ut med forholdsvis høy utnyttelse. En bør imidlertid være forsiktig med plassering av bebyggelsen på området ned mot overgangen til parkområdet, slik at denne ikke blir for dominerende. I og med foreslått ny avkjørsel til området deler dyrka mark lengst opp (nord), bør også arealet mot eksisterende bebyggelse kunne frigjøres til utbyggingsformål. Hvilke formål som skal tillates på det areal som er foreslått omdisponert til utbygging, bør vurderes nærmere ut fra interesse for etablering.

Kjerneområdet – Hage-, kultur- og allmenntilgjengelig formål

Rådmannen er enig i den avgrensning av dette området som utviklingsplanen viser. Ved regulering av dette området må parkpreget og sammenhengen opp mot arboretet ivaretas. Området bør derfor reguleres til offentlig formål. Innenfor området bør det derfor settes forholdsvis tydelige krav til hvordan ny bebyggelse skal kunne etableres innenfor området. Eksisterende bebyggelsesstruktur bør beholdes.

Arboretet

Den foreslåtte utvidelsen av arboretet synes naturlig både i forhold til dagens arboret og avgrensningen av kjerneområdet. Foreslåtte utvidelse er også iht. til Levanger Arboret sitt ønske.

INTERESSENTENE – BRUK AV OMRÅDET

Engasjementet rundt framtidig bruk av området har vært meget stort. Bl.a. har kommunen meldt sin interesse for hele/deler av området (kjerneområdet). Kommunen har tanker rundt utvikling av området både til egen bruk, og som aktuelt område for flytting av Sjefsgården, deler av Staupshaugen, og utvikling av området i samarbeid med andre innen kultur og helseaspektet. Bl.a. jobbes det med en mulig etablering av et Nasjonalt kompetansesenter for kultur og helse innenfor dette området. Det er også i utkast til PO plan for kommunen pekt på ønsket om å kunne disponere areal for etablering av heldøgns plasser og dagavlastning for demente innenfor kjerneområdet på Staup. Dette ut fra en faglig vurdering av hva omgivelsene på Staup vil gi av gode kvaliteter for denne brukergruppen.

For kommunen vil også et samarbeid med andre interessenter som Innherred seniorbedrift, Eldrehøgskolen, LevaFro, Staups Venner, Levanger Arboret m.fl. Natur og aktivitetsbarnehage AS' aktivitet må også kunne fortsette innenfor et slikt område. Det er også viktig at området blir vedlikeholdt og holdt i den gode stand det i dag er i. Her vil det bli viktig å knytte til seg samarbeidspartnere. Ut fra de interessenter som har meldt seg, synes ikke å ligge noe problem med å fylle området med aktivitet.

Rådmannen både håper og tror at kommunen vil oppnå enighet med fylket om kjøp av Staup/deler av Staup. Ut fra de føringer fylkestinget la for utviklingsplanen og de føringer forslag til utviklingsplan legger for bruk av området, synes det også som svært naturlig at kommunen blir en framtidig eier av området.

Hvis det oppnås enighet om kjøp av området, bør det straks igangsettes et arbeid for å lage en mer detaljert reguleringsplan for bruken av området. Det bør derfor bes om forhandlinger med fylkeskommunen om overtakelse av Staup så snart som mulig.

VEDLEGG 3**Tanker om utviklingsplanen for Staup.**

Levanger 6. desember 2007

Styret Staups Venner

Onsdag den 24. oktober presenterte Fylkesutviklingssjef Kirsten Haugum i et åpent møte på Staupslåven, styringsgruppas forslag til utviklingsplan for Staup. Haugum innledet med en presentasjon av prosessen omkring Staup (se NTFK/Regional utvikling/Staup). For alle som har tilgang til internett kan forslaget til utviklingsplan studeres på hjemmesiden til NTFK. Fylkesutviklingssjefen tok utgangspunkt i 3 ulike bruksmåter for å beskrive forslaget til framtidig disponering av de 240 da som i dag utgjør Staup. Det handler om områder disponert for Hage-, helse-, kultur- og allmenntillegelige formål (HHK). Områder for utbyggingsformål (UB) og områder for Jordbruk (J).

HHK-området utgjøres av det sentrale parkområdet inklusive frukthagen, St. Hanshaugen, idrettsbanen samt områder med verksteder og garasjer. Videre foreslås en utvidelse av arboretets øvre del slik at HHK-området mot syd/vest grenser til arboretet.

UB-områder innbefatter veksthusområdet, bærhagen og deler av jordbruksarealet vest for villaområdet i Staupslia.

J-områder er resterende jordbruksmark inklusive det frittliggende området Lillemarken.

Ved å dele inn i HHK-, UB- og J-områder kan det være fristende å se disse som tre uavhengige enheter og legge opp til en politisk behandling som gjenspeiler det.

Alternativet er å satse på et utviklingskonsept som bygger på et nært og spennende samspill mellom disse tre enhetene, inklusive arboretet. Med dette perspektivet har Levanger en unik mulighet til å skape en turistattraksjon av stor betydning for næringslivsutviklingen i kommunen. Turistnæringens jakter stadig på fascinerende opplevelsrike miljøer.

Med gode politiske føringer og et kreativt samarbeid kan Staup 2015 i et både nasjonalt og internasjonalt perspektiv være et enestående besøksobjekt med tilbud som:

- spennende og spesielle hagekulturelle miljøer med fascinerende eksempel på moderne god design i samarbeid med andre kunstneriske uttrykksformer
- ulike typer av temahager, minihager, urtehager og takhager mm
- sanse- og rehabiliteringshager, helsestier og enkle aktivitetsarenaer
- moderne skole- og undervisningshager
- Norges nordligste kolonihage
- gedigne vekstsamlinger av ulike slag. Arboretet er et eksempel på en unik nasjonal samling av trær og busker som kan videreutvikles til også å omfatte spennende samlinger av sommerblomster og stauder.
- et stort veksthus som stadig lokker til seg vekstkulturelle utstillinger og aktiviteter
- jordbruksprosjekt med presentasjon av nye dyrkningsmåter for eksotiske grønnsaker, frukt og bær
- eksempler på tiltak i jordbruksmark som demonstrerer hvordan biologisk og opplevels- messig mangfold kan utvikles.
- kurslokaler som tilbyr kortere og lengre aktiviteter der ulike kunstdisipliner møts i skapende virksomheter

- gourmetrestaurant som serverer nordtrøndermat og drikke av høy kvalitet med staupsproduserte grønnsaker, bær og frukt
- boligprosjekt med fokus på helse/lavenergi bebyggelse med arkitektoniske løsninger som viser at ute er inne og inne er ute.

I vår arrangerte Staups Venner et åpent møte med Lars Krantz, entreprenør, gartner og ansvarlig for utviklingen av Wij Trädgårdar, (WT) i Ockelbo kommune i Midt-Sverige (se Staup.no). WT har mye felles med situasjonen for Staup. Starten for WT var i 2001 en eiendom med vakre administrasjons- og representasjonsbygninger, en fin park og jordbruksmark, der eieren avvikler eierskapet. WT er i dag, ca 7 år etter starten, en midtnordisk kulturattraksjon der hage, helse og kulturlandskap danner en enhet. Ved besøket i Levanger uttrykte Lars Krantz at Staup landskapsmessig inklusive arboretet har bedre forutsetninger enn det som var tilfelle ved oppstarten av Wij Trädgårdar. Gode forhåpninger gir det også at Lars Krantz er interessert i å fungere som rådgiver i startfasen for det potensielle nye Staup. Wij trädgårdar er stiftelse med et AS som ansvarlig for driften. Dette er en organisasjonsmodell som også er foreslått i *Intensjonsavtale om interessefellesskap for fremtidig bruk av Staupsområdet* (se Staup.no)

For styret i Staups venner

Gunnar Jarle Sorte leder, Rannveig Arentz Munkeby nestleder.