

# Forslag til Planprogram Detaljregulering med konsekvensutredning

---

*Svartvika hyttefelt – Levanger kommune*



16.2.2017



<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b> .....	<b>1</b>
1.1	Bakgrunn og formål .....	1
1.2	Hensikten med planprogrammet .....	1
1.3	Krav om konsekvensutredning.....	1
<b>2</b>	<b>Planprosess og medvirkning</b> .....	<b>2</b>
2.1	Organisering.....	2
2.2	Planprosess.....	2
2.3	Medvirkning.....	2
<b>3</b>	<b>Planområdet</b> .....	<b>3</b>
3.1	Beliggenhet og avgrensning.....	3
3.1	Eiendomsforhold.....	4
3.2	Dagens situasjon .....	4
3.3	Planlagt arealbruk .....	7
<b>4</b>	<b>Overordnende rammer og føringer</b> .....	<b>7</b>
4.1	Nasjonale føringer.....	7
4.2	Regionale føringer .....	7
4.3	Kommunale føringer .....	8
4.4	Relevante reguleringsplaner.....	8
<b>5</b>	<b>Aktuelle konsekvenser – Utredningsbehov</b> .....	<b>8</b>
5.1	Metode .....	8
5.2	Utredninger i planarbeidet .....	8
5.3	ROS-analyse .....	9



# **1 Bakgrunn**

## **1.1 Bakgrunn og formål**

På vegne av grunneier i planområdet legges det med dette fram forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Svartvika hyttefelt.

Forslag til planprogram er utarbeidet av PLAN arkitekter AS, og er i henhold til Plan- og bygningslovens § 4.1 og forskrift om konsekvensutredning av 22.12.2014.

Forslagsstillers mål er å utarbeide en detaljreguleringsplan som legger til rette for nye hyttetomter med tilhørende anlegg i Svartvika.

Tiltakshavers/grunneiers mål er at det skal tilrettelegges for frittliggende tomter med tilhørende anlegg, kommunaltekniske anlegg og grønnstruktur. Det vil også bli søkt tilrettelagt med småbåtplasser i et felles flytebryggeanlegg. Det er ikke tenkt bilvei/kjørevei ned til sjøen. Deler av feltet ligger innenfor 100-meters beltet langs sjøen.

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel, der området der er avsatt til landbruksnatur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR-område, spredt boligbebyggelse).

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en god og ryddig prosess i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for fortetting som en utvidelse av det eksisterende hytteområdet i Svartvika. Ønsket er en helhetlig reguleringsplan som ivaretar eksisterende fritidsbebyggelse og miljø, samtidig som det legges til rette for ny bebyggelse.

Det innledende planarbeidet skal gi et godt utgangspunkt for utarbeidelsen av nødvendige Konsekvensutredninger (KU). Disse skal gi grunnlag for å belyse hvilke vesentlige konsekvenser planen har for miljø, naturressurser og samfunn slik at disse er kjent ved vedtak av planene.

## **1.2 Hensikten med planprogrammet**

I henhold til Plan- og bygningslovens (PBL) §4-1 skal det for alle planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn utarbeides et planprogram. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, og behovet for utredninger. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Planprogrammet fastsettes så av planmyndigheten, i dette tilfellet Levanger kommune.

## **1.3 Krav om konsekvensutredning**

Planarbeidet er påbegynt ved at det er avholdt oppstartsmøte med Levanger kommune. I oppstartsmøtet ble det enighet om at planforslaget kommer inn under forskrift om konsekvensutredning iht. PBL § 4-2 andre ledd.

Det foreslås detaljregulert et område på over 15 daa for nye utbyggingsformål, forslaget innebærer endring av kommuneplanens arealdel. Planforslaget faller dermed under § 2 d) og § 3 b). I oppstartsmøtet ble det vurdert at planen ikke faller under § 4.

## 2 Planprosess og medvirkning

### 2.1 Organisering

Tiltakshaver for planarbeidet er Jørgen Aunaas. Forslaget til planprogram er utarbeidet av PLAN arkitekter AS.

Tiltakshaver	Kari Henrikke og Nils Jørgen Aunaas	Jorgen@type-it.no	911 91 800
Forslagsstiller	PLAN arkitekter	siri@plan.no	947 90 171

### 2.2 Planprosess

Reguleringsplanen vil utarbeides som en detaljreguleringsplan i henhold til PBL § 12-3, med konsekvensutredning. Det er mål om effektiv framdrift i planarbeidet. I første omgang for å få fastsatt et planprogram ila. våren slik at nødvendige befaringer kan skje i vekstsesong/på barmark.

Prosess detaljregulering med KU	Forventet framdrift
Oppstartsmøte med kommunen	24.1.2017
Varsel om oppstart og høring av planprogram ( 6 uker)	Februar 2017
Bearbeiding av planprogram mht. ev. innspill	Mars 2017
Fastsetting av planprogram i kommunen	April/mai 2017
Befaring/samrådsmøte med offentlige parter*	Før innsending av planforslag
Innsending av planforslag med KU	September/oktober2017
Kommunal 1. gangs behandling og vedtak om utlegging til offentlig ettersyn (behandlingsfrist 12 uker)	Desember 2017
Høringsperiode (6 uker)	Januar 2018
Justering av planforslag og KU på bakgrunn av ev. merknader	Januar/Februar 2018
Kommunal 2. gangs behandling/vedtak (behandlingsfrist 12 uker)	Mars/april 2018
Eventuell klage på vedtak (frist 3 uker)	

\*Forslagsstiller er åpen for å gjennomføre befaring med offentlige parter også før vedtak av planprogram

### 2.3 Medvirkning

Planprosessen vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning ved planprosesser (Kapittel 5). Kravet til informasjon og medvirkning sikres gjennom:

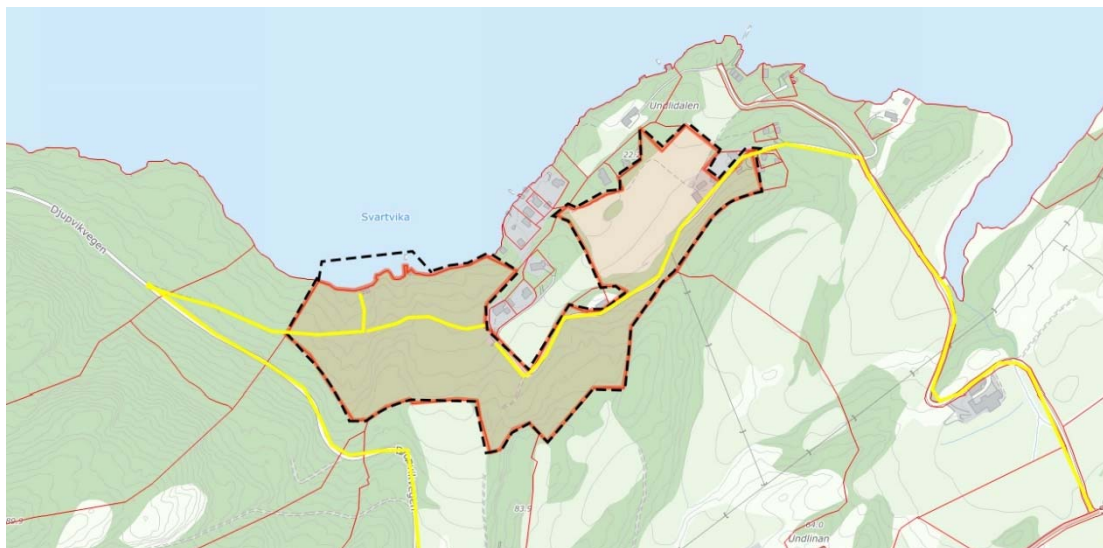
- Varsel om planoppstart
- Høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram
- Offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning
- Offentlige dokumenter fra planarbeidet vil være tilgjengelige på kommunens nettsider.
- Planvedtak annonseres og kan påklages innen 3 uker.

Det er i tillegg ønskelig å ta en befaring/samrådsmøte med offentlige parter tidlig i planarbeidet. Særlig med tanke på vurdering av tomter innenfor 100-beltet og tomter i tilknytting til jordbruksjord og eksisterende gårdstun.

### 3 Planområdet

#### 3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet, Svartvika, ligger i Lofjorden, som er en del av Åsenfjorden. Åsenfjorden ligger i Trondheimsfjorden mellom Frosta og Skatval. Nærmeste tettsted, Åsen, ligger ca. 13 min kjøring fra Svartvika.



**Figur 1** Foreløpig plangrense vist med svart-stiplet linje, eiendomsgrenser i rødt. Veger til og i området er markert med gult

I nord og øst grenser planområdet til sjøen, et lite jordbruksareal og fritidsbebyggelse. Mot sør og vest grenser området til jordbruks og skogsareal. Hoved eiendommen er på ca. 82 daa, men det tilkommer mer areal dersom man må sikre areal til adkomst eller det er behov for å utbedre eksisterende veger. For ulike utredningstema vil det være behov for å se på området utover planens begrensning, influensområdet må avgrenses for det enkelte tema.

Adkomst til planområdet er mulig via eksisterende veinett. Fra E6 kjører man av mot Åsenfjord i Åsen på fylkesvei 753. Svinger til venstre etter cirka 2,5 km, og følger fylkesvei 102 i 2.8 km før man tar til venstre på FV 103 og følger vegen i ca. 2.1 km. Deretter tar man til høyre og følger kommunal veg i ca. 700 m før man tar til venstre på en privat veg som går inn i planområdet. Fra Djupvikvegen (i vest) går det en skogsbil veg fram til, og videre gjennom planområdet. Man skal i utredningsarbeidet vurdere om det er mulig å etablere adkomst til deler av planområdet via denne vegen.

Atkomstsituasjonen må vurderes i forbindelse med planarbeidet, og den foreløpige avgrensningen er derfor utvidet til å ta med mulige adkomstveger. Det må vurderes hvilke tiltak og utbedringer som er nødvendig som følger av utbyggingen. Det kan derfor være behov for justeringer av planområdet for å sikre areal for adkomst.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel en del av område SB01, avsatt til LNFR-område, spredt boligbebyggelse.

### 3.1 Eiendomsforhold

Hovedeiendommen i planområdet er på ca. 82 daa.

Gnr/bnr	Formål i KPA	Eier
242/3 (13)	LNFR	Kari Henrikke og Nils Jørgen Aunaas
Eiendommer som tas med for vurdering av adkomstforhold		
242/8	LNFR i KPA, deler av eiendommen omfattes av detaljregulering.	Vidar Undlien
242/11	LNFR	Marit Husby og Øyvind Nordaune
242/1	LNRF	Erik Undlien

### 3.2 Dagens situasjon

#### 3.2.1 Topografi

Planområdet ligger i kupert og hellende terreng, ned mot sjøen, Lofjorden. Vegetasjon er en blanding av bar og lauvskog. Terreng varierer fra 0 til ca. kote 85 moh. Det går flere mindre bekker gjennom området.

Utover stier og traktoveger er det lite framkommelig i området grunnet terrengets helning og tett vegetasjon.

#### 3.2.2 Eksisterende arealbruk og bebyggelse

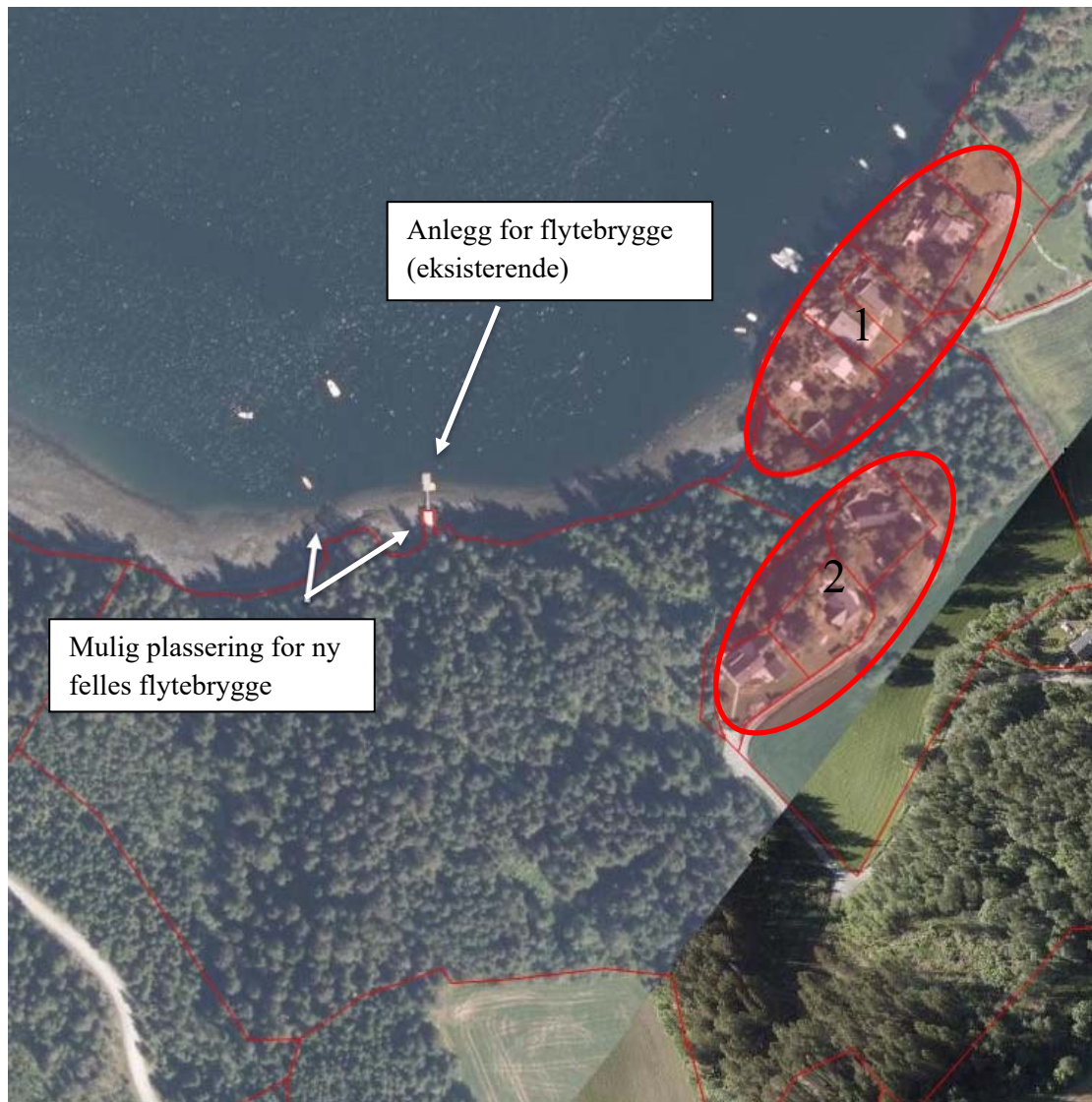
Området består hovedsakelig av skrånende skogmark. Det ligger et lite gårdstun i planområdet, tilknyttet ca. 13 daa dyrkamark.

Av eksisterende bebyggelse ligger det nevnte gårdstunet. Mot nord er det flere hyttetomter, hvorav av hyttene i det ene feltet ligger så nært som 20 meter fra sjøen. Området er svært kupert, og hyttene ligger på et platå over sjøen. Adkomst ned til sjøen er for de fleste løst med trappeanlegg.

Det går en traktor veg/ gammel skogsvei gjennom området og ned mot sjøen hvor det ligger to naust

Det er i planområdet lagt til rette for ei lita flytebrygge med fundament på land.





**Figur 2** I område 1 ligger hyttene inntil 20 meter fra sjøen. I område 2 ligger hyttene i underkant av 60 meter fra sjøen.

### 3.2.3 Infrastruktur

Adkomst fram til planområdet er beskrevet tidligere. Det er i dag kjørbart adkomst til alle eksisterende hytter.

Kun et fåtall av hyttene har adkomst til sjøen og egen båt plass (dette løses i stor grad av enkeltvis blåser). Det er ikke etablert felles bryggeanlegg i området.

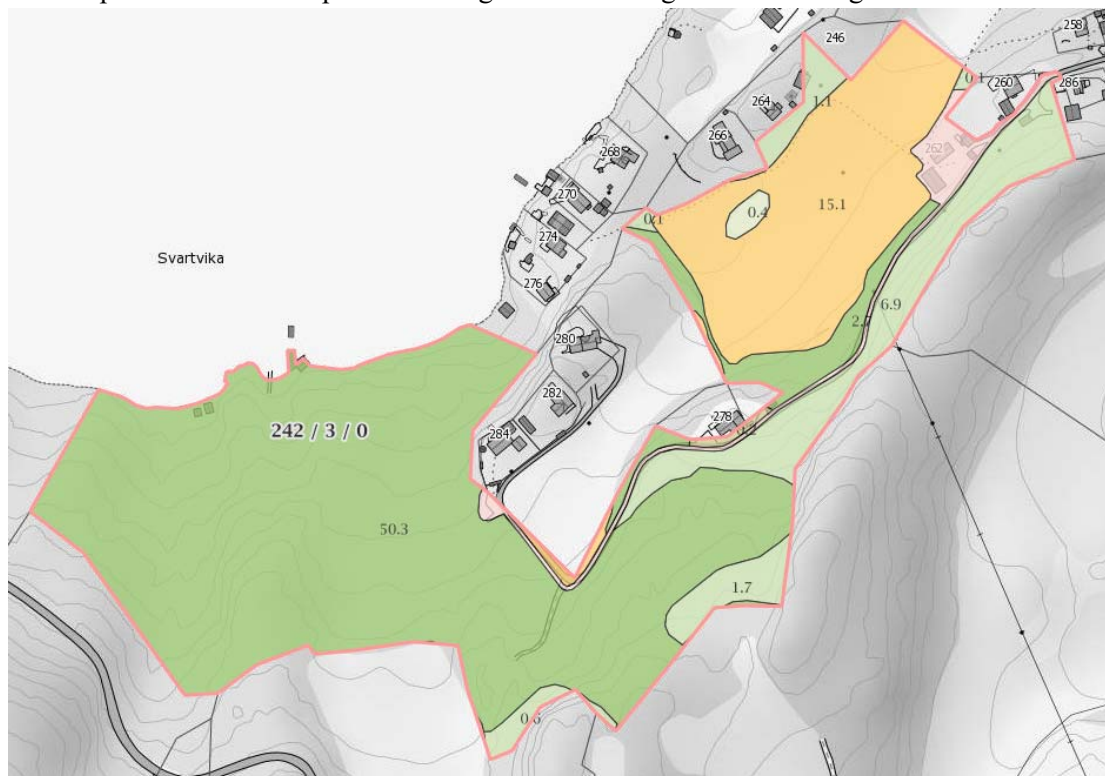
### 3.2.4 Grunnforhold

Forslagsstiller er ikke kjent med at det er registrert spesielt problematiske grunnforhold i området. I følge NVEs aktsomhetskart er det i området ved skogsbilvegen i vest et område med potensiell jord-flomskredfare. De samme området er vist i aktsomhetskart for snøskred og faller inn under utløpsområde for steinsprang. Iht. NVEs kart er det ikke påvist kvikkleire i planområdet.

### 3.2.5 Naturmiljø og naturressurser

Det er foretatt søk i Naturbase og artskart, og det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller røde/svartelistede arter i planområdet.

Det ligger et lite gårdstun tilknyttet jordbruksjord i planområdet. Jordbruksjorda er per dags dato forpaktet bort. Størsteparten av skogsområdet er registrert som skog av middels bonitet.



Figur 3 Utsnitt fra skog og landskap.

### 3.2.6 Forurensning

Det er ikke kjent for forslagsstiller et det er forurensning i grunnen i planområdet. Planområdet ligger ikke slik at det er spesielt utsatt fra støy, hverken fra vegger eller industri.

### 3.2.7 Friluftsbuk

Størsteparten av området består av skog i ulendt terreng, og er i så måte ikke et attraktivt friluftsområde. Det går stier i tilknytning til området, samt skogsbilveg gjennom området. Dette er fine ferdselsårer/turveger for dagens hytteeiere og beboere i området.

### 3.2.8 Kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet (naturbase.no). I forbindelse med regulering av tilstøtende område i øst ble det registrert flere automatisk freda kulturminner.

### 3.2.9 Verneområder

Det er ikke registrert verneområder knyttet til naturområder, friluftsområder, sjø- og vassdrag eller kulturminner i eller i tilknytning til området.

### **3.3 Planlagt arealbruk**

Planen har som mål å legge til rette for utbygging av et hyttefelt med gode kvaliteter, hvor lokalisering av hytter er tilpasset terrenget og utnyttningen av området ikke forringer trivselskvalitetene. Estetiske hensyn skal ivaretas med tanke på utforming av hyttene og plassering av disse i feltet. Tomtene tenkes regulert inn enkeltvis, øvrig areal videreføres som LNF-område.

Det vurderes å se på utvikling for 18-25 fritidseiendommer, med frittliggende tomter mellom 500 og 1000 m<sup>2</sup>. Når det gjelder selve hyttene vil kommuneplanens retningslinjer være førende for utforming og størrelse. Det vil også bli søkt tilrettelagt et mindre anlegg for småbåter i flytebryggeanlegg. Det vil ikke bli tilrettelagt med kjørevei ned til sjøen. Det er flere blåser og utlegg til båter i området, en ny felles flytebrygge kan bidra til å rydde opp i denne situasjonen. Tiltaket er tenkt som en utvidelse av eksisterende flytebrygge eller som et nytt anlegg som erstatter eksisterende flytebrygge. Det er ikke ønskelig med mer enn et anlegg i området totalt. Det vil ikke være behov for utfylling til molo i forbindelse med flytebrygge, da området har naturlig skjerming.

Deler av planområdet ligger innenfor 100-meters beltet langs sjøen. I planarbeidet ønsker man å se på fritidsbebyggelse som en forlengelse av felt 2 (figur 2), med fritidsbebyggelse inntil 60 meter fra sjøen. Ny bebyggelse vil ikke komme nærmere sjøen enn dagens mest sjønære tomter.

Som nevnt vil det være behov for å se nærmere på atkomstsituasjonen til planområdet. Det er i utgangspunktet ønskelig å legge til rette for kjørbare vei fram til flest mulig hytter, der dette ikke er løsbart (hovedsakelig grunnet ulendt terreng) vil en se på løsninger som felles parkeringsplass på egnet sted. Planområdet kan bli utvidet dersom det er behov for opparbeidelse/utbedring av veger fram til planområdet.

Som en del av planarbeidet er det ønskelig å skille ut gårdstunet og jordbruksjorda som egen tomt. Man ønsker også å se på muligheten for noen hytter som en forlengelse av gårdstunet og vestover mot ei eksisterende hytte (i grensen til planområdet). Det er ønskelig å i størst mulig grad videreføre jordbruksjorda som dyrkbar jord, men i forbindelse med hytter som en forlengelse av gårdstunet ønsker man å se på noen hytter i randsonen av jordbruksjorda.

## **4 Overordnende rammer og føringer**

Nedenfor følger en liste over de nasjonale, regionale og lokale planer og retningslinjer som kan ha innvirkning på planarbeidet.

### **4.1 Nasjonale føringer**

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (100-meters beltet).

### **4.2 Regionale føringer**

- Regional plan for arealbruk Nord-Trøndelag, vedtatt 25.4.2013

### 4.3 Kommunale føringer

- Kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.4.2011

Planområdet er en del av område SB01, avsatt til LNFR-område, spredt boligbebyggelse.

### 4.4 Relevante reguleringsplaner

- Tilstøtende detaljreguleringsplan for Undlien Nordre (242/8) (rev. 13.1.0.04).
- Detaljregulering for Djupvik hytteområde (16.10.2013). Nærliggende reguleringsplan for hyttefelt, plan med konsekvensutredning.

## 5 Aktuelle konsekvenser – Utredningsbehov

### 5.1 Metode

Hensikten med KU er å få oversikt over vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av planen og når det fattes vedtak. Resultat av utredningene og beskrivelsen av eventuelle avbøtende tiltak legges til grunn for innholdet i planforslaget.

Konsekvensutredningen skal bygges opp av to trinn for hvert tema som utredes:

- Beskrivelse/ verdivurdering av dagens situasjon
- Beskrivelse og vurdering av tiltakets effekt på og konsekvenser for de ulike temaene.

De enkelte tema skal belyses gjennom tekst og hensiktsmessige illustrasjoner. Utredningen skal klarlegge verdi-, omfang- og konsekvensgrad sammenliknet med 0-Alternativet (dagens situasjon).

### 5.2 Utredninger i planarbeidet

Følgende temaer foreslås utredet i planforslaget. Konsekvensutredningen skal redegjøre for sårbare temaer der planforslaget kan ha konsekvenser for miljø og samfunn. Andre obligatoriske temaer skal utredes i planbeskrivelsen. Det bes om at det høringsperioden gis innspill til omfang av de enkelte tema fra fagmyndigheter.

Tema	Beskrivelse
<b>Landskap/ visuelle konsekvenser</b>	Registrere landskapskvaliteter, vurdere visuelle konsekvenser av bebyggelsen generelt og spesielt bebyggelse innenfor 100 m beltet. Utredningen bør inkludere fjernvirkningsstudier.
<b>Friluftsliv</b>	Det er ikke kjent at det er utstrakt bruk av planområdet som rekreasjonsområde, men det går stier i og i tilknytting til området, samt veg ned til vannet. Det bør gjøres en enkel kartlegging av bruk av området.
<b>Kulturminner og kulturmiljø</b>	Det er i Miljødirektoratets naturbase ikke registrert kulturminner innenfor planavgrensningen. Registreringer er gjort på tilgrensende områder. Krav om eventuelle undersøkelser vil måtte fremmes i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget. Dette gjelder både landområdene og i sjøen.
<b>Naturmangfold</b>	Iht. Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.6.2009 (NML) skal det i saksgangsbehandlingen og beslutninger som fattes etter plan- og bygningsloven fremgå av beslutningen at prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert. Disse prinsippene fremgår av Side 3 av 4 NML §§ 8 — 12 og skal holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5.

<b>Naturressurser</b>	Planområdet berører jordbruksareal og skogsareal.
<b>100-meters beltet langs sjøen</b>	Iht. planretningslinjer for 100-beltet skal det i minst mulig grad privatiseres med ny bebyggelse og anlegg. Det foreslås imidlertid bebyggelse innenfor 100 beltet. Konsekvenser av bebyggelse innenfor 100-beltet må vurderes i forbindelse med flere utredningstema. Inkludert den visuelle konsekvensen av økt bebyggelse i beltet, samt allmennhetens interesser innenfor beltet.
<b>Risiko og sårbarhet</b>	Det skal utarbeides egen ROS-analyse som beskrives og oppsummeres i planbeskrivelsen. Eventuelle avbøtende tiltak skal innarbeides i planen.
<b>Folkehelse, barn/unges, funksjonshemmedes og eldres interesser – universell utforming, tilgjengelig boenhet</b>	Det ble i oppstartsmøte avklart at videre utredning på dette temaet ikke var ansett som nødvendig.
<b>Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet</b>	Adkomst må sikres, tilstand på eksisterende adkomst må vurderes. Konsekvenser i anleggsperioden og etter utbygging må beskrives.
<b>VA og energi</b>	Løsninger for vann, avløp og energibruk til oppvarming bør beskrives.

I tillegg til overnevnte tema hadde kommunen følgende råd og vurdering i oppstartmøtet:

- Løsninger for vann, avløp og energibruk til oppvarming bør beskrives.
- Det skal gjøres rede for hvorvidt planforslaget oppfyller overordna føringer for bl.a. parkering og uteopphold/lek.
- Avvik fra overordna føringer skal beskrives.

### 5.3 ROS-analyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3 gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som endres som følge av planlagt tiltak. En risiko- og sårbarhetsanalyse tar sikte på å avdekke farer, vurdere hvor alvorlige disse er, samt å foreslå tiltak for å forebygge uønskede hendelser og redusere konsekvenser dersom disse inntreffer.

ROS-analysen skal leveres sammen med planforslaget.