

REGULERINGSPLAN

Gamle kongeveg 102

Gnr/Bnr 273/14 i Levanger kommune

PLANBESKRIVELSE



22.03.2017
Oppdrag nr. 2016.07

INNHold:

- 1. Sammendrag**
- 2. Bakgrunn**
- 3. Planprosess og medvirkning**
- 4. Planstatus**
- 5. Planområdet eksisterende**
- 6. Planforslaget**
- 7. Konsekvensutredning**
- 8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget**
- 9. Innkomne innspill**

VEDLEGG:

- 1 Referat fra oppstartmøte
- 2 Innspill
- 3 Forenklet ROS-analyse
- 4 Støyberegning

PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN GNR.273 BNR.14 I LEVANGER KOMMUNE

1.Sammendrag

Boligtomta i Gamle kongeveg 102 med påstående bygg ble kjøpt av Berge Stokkan med tanke på utbygging av boliger.

Del av tomt med påstående bolig er skilt ut som egen tomt gnr.1 bnr.380.

Gjeldende reguleringsplan for området gir særdeles lav utnyttelsesgrad av tomta.

Utbygging på nærliggende tomter overstiger gjeldende utnyttelsesgrad.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge området for boligbygging med høy utnyttelsesgrad.

Det er foreslått å bygge ut området med 6-8 boenheter.

NOEN OPPLYSNINGER:

Adresse:	Gamle kongeveg 102, Levanger
Gnr/bnr:	273/14
Gjeldende arealplan:	Kommuneplanens arealdel
Forslagstiller/grunneier:	Berge Stokkan, Bambergvegen 20 B, 7603 Levanger
Plankonsulent:	Letnes Arkitektkontor AS
Hovedformål med ny plan:	Tilrettelegging for boligbygging av inntil 8 boenheter
Planområdets areal:	1,4 daa
Dato for annonsering:	13.08.2016
Frist for merknader:	15.09.2016

Det foreligger ikke varsel om innsigelse

Det er ikke krav til konsekvensutredning

2.Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hovedformål med planarbeidet er å øke utnyttelsesgraden på boligtomt i forhold til gjeldende reguleringsplan, og bygge ut tomte med boliger og tilhørende garasjeanlegg utomhusarealer mm.

2.2 Forslagsstiller:

Forslagsstiller for planen er
Berge Stokkan
Bambergvegen 20 B,
7603 LEVANGER

som er grunneier.

Planforslaget er utarbeidet av av Letnes Arkitektkontor AS

Planforslaget omfatter følgende materiale:

- Plankart i målestokk 1:500, NN1954.
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser

2.3 Utbyggingsavtale

Det er avholdt møte med avdeling for teknisk drift , hvor det ble avklart at planforslaget berører kommunal vannledning, som ligger over tomte.

Det vil derfor være nødvendig med en utbyggingsavtale som ivaretar forholdet mellom kommunen og utbygger.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget samsvarer med fastsatt formål i kommuneplanens arealdel .
Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensvurdering.

3. Planprosessen

3.1 Oppstartmøte

Planprosessen startet med oppstartmøte med planavdelingen i Innherred samkommune. Synspunkter og innspill i den sammenheng er forsøkt ivaretatt i planforslaget.

3.2 Varsel om oppstart

Varsling om igangsatt planarbeid for området er sendt til naboer til planområdet, og offentlige høringsinstanser .

Planarbeidene ble kunngjort på kommunens hjemmeside og annonsert i ”Innherred” 13.august 2016.

Det ble satt frist til 15.september for å komme med innspill til planarbeidet.

Ved fristens utløp var det kommet inn 6 innspill og uttalelser fra høringsinstanser.

3.3 Oppstartmøte, møte om kommunalteknikk.

Det ble avholdt oppstartmøte på Planavdelingen i Innherred samkommune 10.08.2016.

Det ble ført referat fra møtet som er vedlagt planmaterialet.

Planen er i tråd med overordnet plan (kommunedelplan).

Det stilles spørsmål ved om eiendomsgrense mot dyrka mark er korrekt, og det forutsettes ny innmåling av grense.

Viktig punkt var ønsket om å flytte innkjørsel til planområdet fra Gamle kongeveg til sidegate.

Dette er ivaretatt i planen.

Formalia i forbindelse med annonsering av oppstart ble gjennomgått, og er ivaretatt ved annonsering og utsending av varsel til høringsinstanser.

Kommunalteknikk avgjør om planområdet skal omfatte krysset til fylkesvegen.

Etter møte med kommunalteknikk ble planavgrensingen satt til eiendomsgrense .

Kommunalteknikk viser også til vannledning som går over eiendommen. Denne må flyttes, og dette arbeidet tas inn i utbyggingsavtale.

Det skal utarbeides enkel ROS-analyse for planområdet. Dette er ivaretatt, og ROS-analysen følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Nasjonale og lokale føringer for arealplanarbeid ble lagt til grunn for videre arbeid. Dette er ivaretatt i planarbeidet.

4. Planstatus

4.1 Overordnede planer

- Fylkeskommunale planer
Planområdet er berørt av regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag med regionale målsetninger om økt fortetting i eksisterende boligområder.
- Kommunale arealplaner
Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel, og planforslaget forholder seg til bestemmelser og retningslinjer i denne.
- Planforslaget retter seg også etter kommunale vedtekter og forskrifter.
Det er ikke gjeldende reguleringsplan for området.
Området er avsatt til boligformål og brukes i dag til boligformål.

4.2 Statlige planretningslinjer

Planforslaget forholder seg til:

- Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Forskrift om barn og planlegging
- Forskrift om klima og energiplanlegging i kommunene .

5 Planområdet

5.0 Oversiktskart



5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger like ved innkjørsel til Levanger by fra nord, i Gamle kongeveg 102. Planområdet har et areal på 1,4 daa.

5.2 Dagens bruk

Planområdet brukes i dag til boligformål, og er bebygd med en enebolig, med tilhørende garasje. Arealet ligger i et eksisterende boligområde, tilstøtende områder er boliger og bolig-gater. I nord grenser planområdet inn til dyrkajord.

5.3 Stedets karakter

Planområdet og området rundt består utelukkende av eneboligtomter bebygd med eneboliger i 1 til 2 etasjer.

Tomtene ligger i en bolig-gatestruktur med gate løp for annenhver tomterekke.

Hovedsakelig er tomtene bebygd med hus med saltak, tomtene er opparbeidet med villahager.

Det har vært lite nybygging i området.

Det vil være naturlig å utvikle området med en bebyggelse som har et slektskap til naboskapet.

5.4 Landskap, topografi, sol og klima

Området er helt flatt, og er lett bebyggbart.

Tilgrensende område er også flatt med lav bebyggelse det gir gode solforhold hele dagen innenfor planområdet. Området er ikke spesielt vindutsatt eller preget av andre spesielle værpåkjenninger, som kuldegroper mv.

Fremherskende vindretning er som for området for øvrig med vind fra sør og sørvest.

Det nærliggende boligområdet fremstår som en enhetlig bygningsstruktur med trivelige boforhold.

Dette er en verdi som er søkt ivaretatt i planforslaget.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet, men dersom det oppdages kulturminner under grave- og byggearbeider, gjelder den generelle varslingsplikten for slike funn etter Kulturminneloven.

5.6 Naturverdier

Planområdet er del av et eksisterende boligområde.

Det er ikke registrert spesielt dyreliv i området. Planområdet vurderes ikke som spesielt for dyreliv eller andre naturverdier.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er i dag en eneboligtomt, og har ingen uteområder som har verdi som rekreasjonsområde for nærmiljøet.

5.8 Landbruk

Planområdet er en boligtomt, og har ingen verdi som landbruksareal.

5.9 Trafikkforhold

Planområdet har i dag adkomst fra Gamle kongeveg.

Gamle kongeveg er stengt for gjennomgangstrafikk slik at trafikk i området kun skal være lokaltrafikk for boligene her. Trafikkmengden er derfor begrenset.

Gamle kongeveg har tilknytning direkte til Fylkesveg 774 i nord.

Området er dermed lett tilgjengelig, og det er tilkomst for utrykningskjøretøyer fra to retninger.

Trafikksikkerheten for myke trafikanter i området anses som god.

Det er ingen kjente bussruter med holdeplass nær planområdet.

Nærmeste bussholdeplass for bybussen er ved Rema ca 400 meter unna.

Jærnbanestasjonen er ca 1,6 kilometer unna.

5.10 Barns interesser

Det er ingen spesielle interesser i området som lekeområde for barn.

5.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i utkanten av sentrum i Levanger og har relativt god tilgang til sentrale serviceinstitusjoner, skoler og barnehager.

Noen avstander:

Rema	ca 500 m
Coop Mega	ca 1,6 km
Dagali barnehage	ca 300 m
Frol oppvekstsenter	ca 950 m
Levanger videreg. skole	ca 2,1 km
Sykehuset Levanger	ca 2,1 km
Levanger stadion	ca 1,7 km
Fotballbane Elberg	ca 550 m
Lekeplass ved oppvekstsenter	ca 950 m

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er i dag ikke gjort spesielle tiltak for å gi god universell tilgjengelighet.

Området er imidlertid helt flatt og har dermed en brukbar tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

Kommunalt vann og avløpsledninger kan påkobles i området.

Renovasjon ivaretas av lokalt renovasjonsselskap.

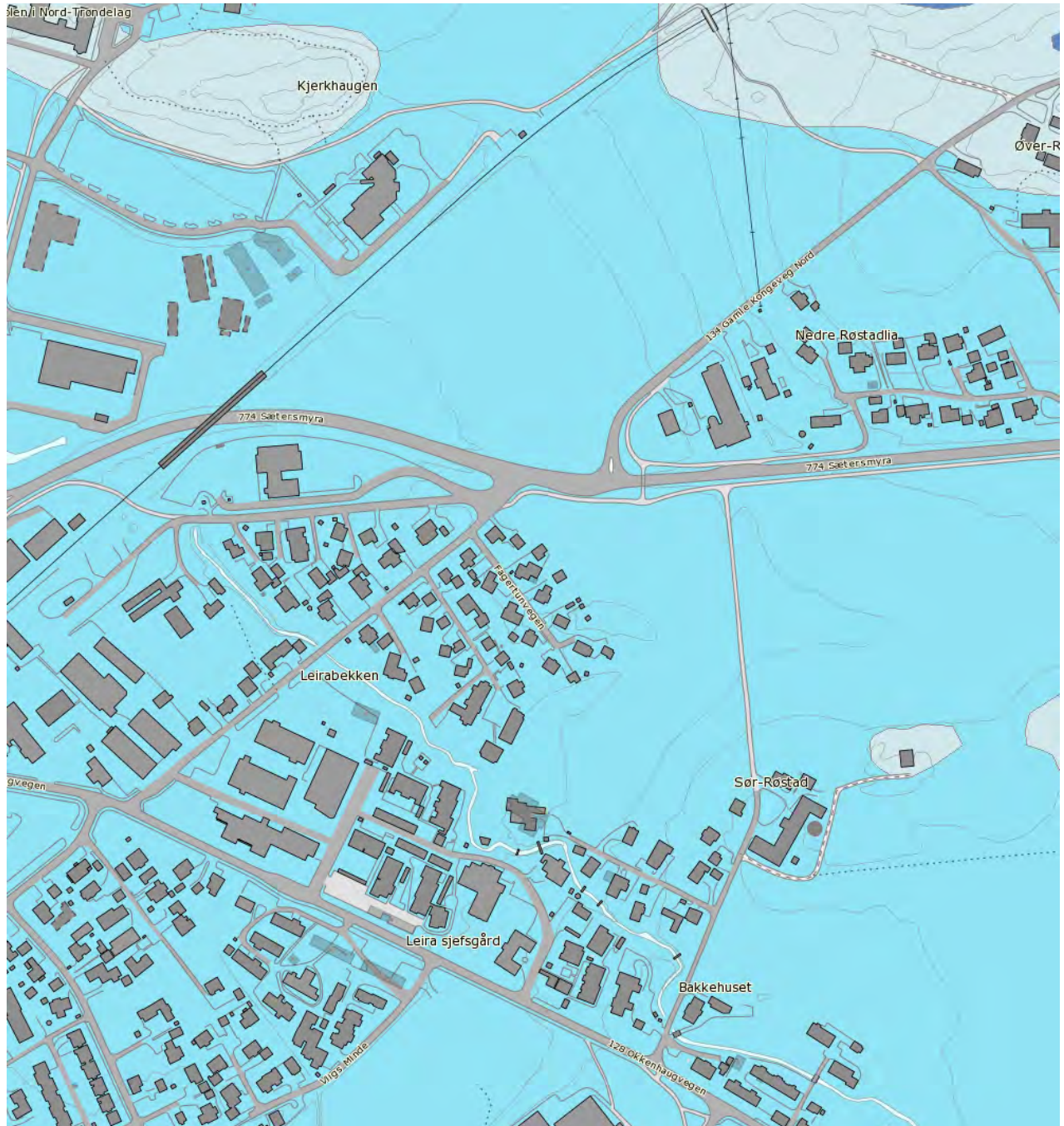
El-kraft tilkobles ledningsnett til NTE.

5.14 Grunnforhold

I følge løsmassekart fra NGU består grunnen av finkornige marine avsetninger med mektighet fra 0,5 til flere ti-talls meter. Avsetningstypen omfatter også skredmasser fra kvikkleireskred.

Det er få eller ingen fjellblotninger i området.

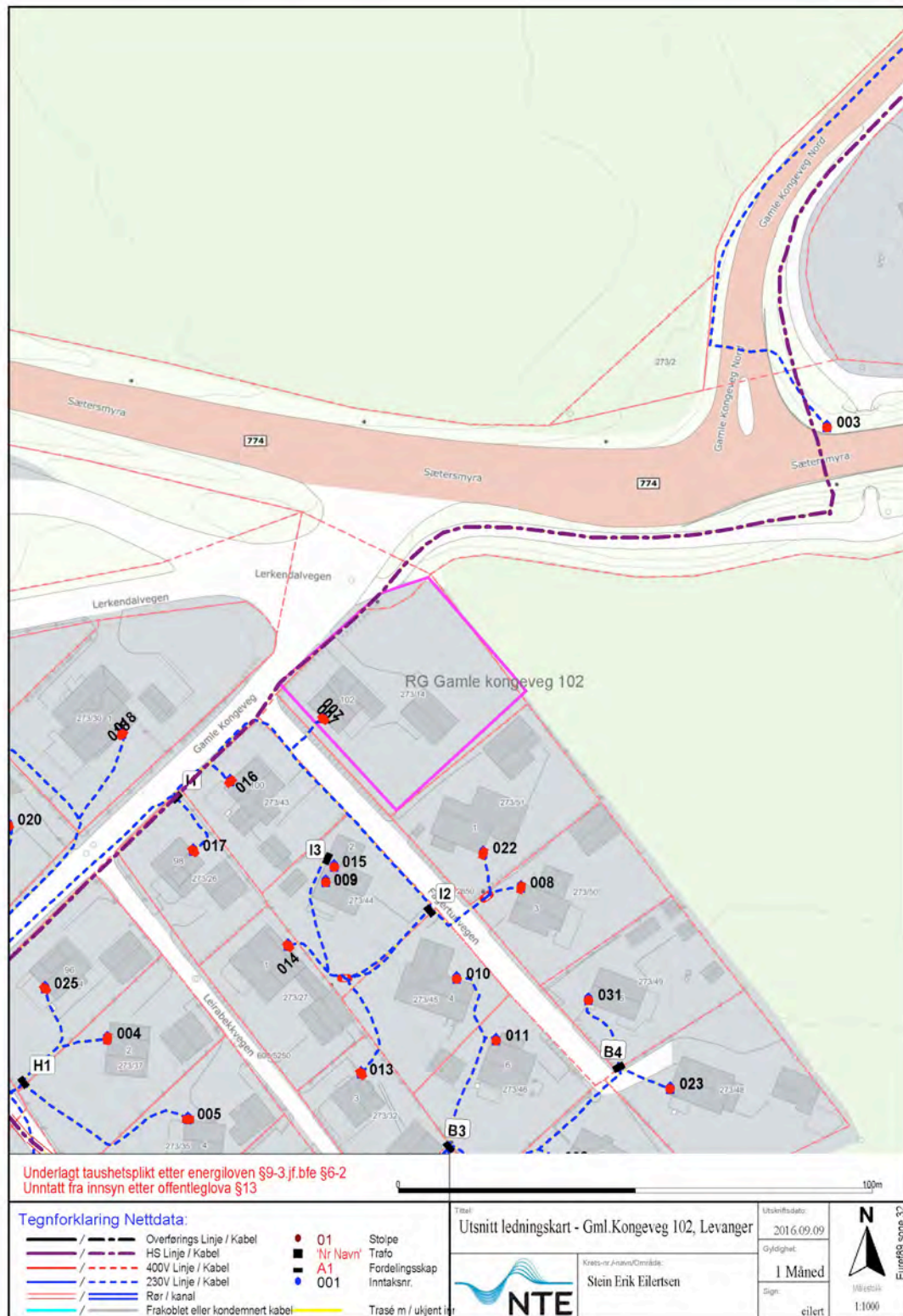
Grunnen vurderes som stabil og godt egnet for utbygging.



Løsmassekart fra NGU

Reguleringsplan Gnr/bnr 273/14, i Levanger kommune
Planbeskrivelse

Det ligger høyspent jordkabel inn til området på vestre side. Denne må registreres og beskyttes i forbindelse med utbygging.



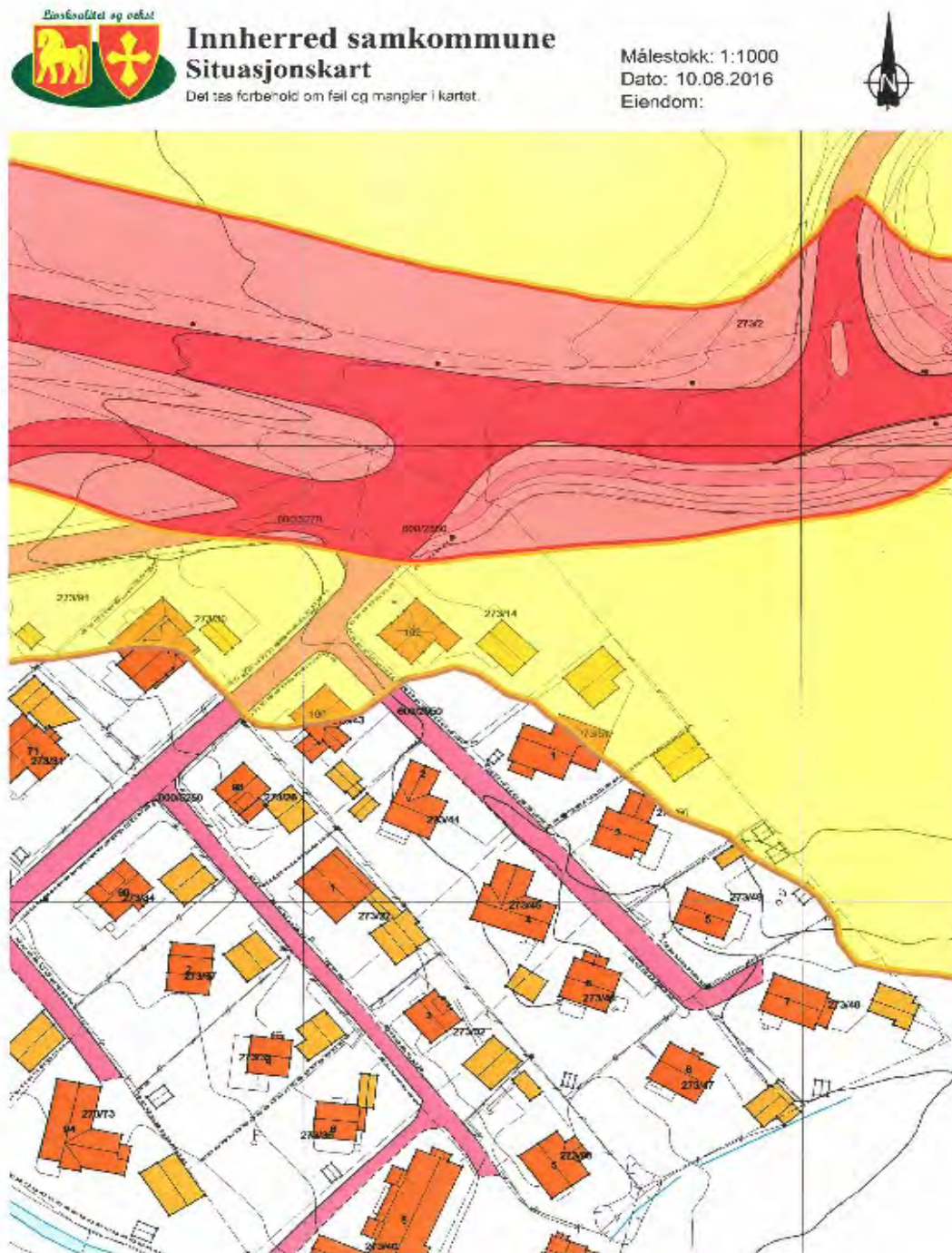
Ledningskart fra NTE

5.15 Støyforhold

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra FV 774.

Det er i dag ingen støyreducerende tiltak.

Støy fra andre kilder er ikke kjent.



Kart som viser støysoner i og ved planområdet.

5.16 Luftforurensing

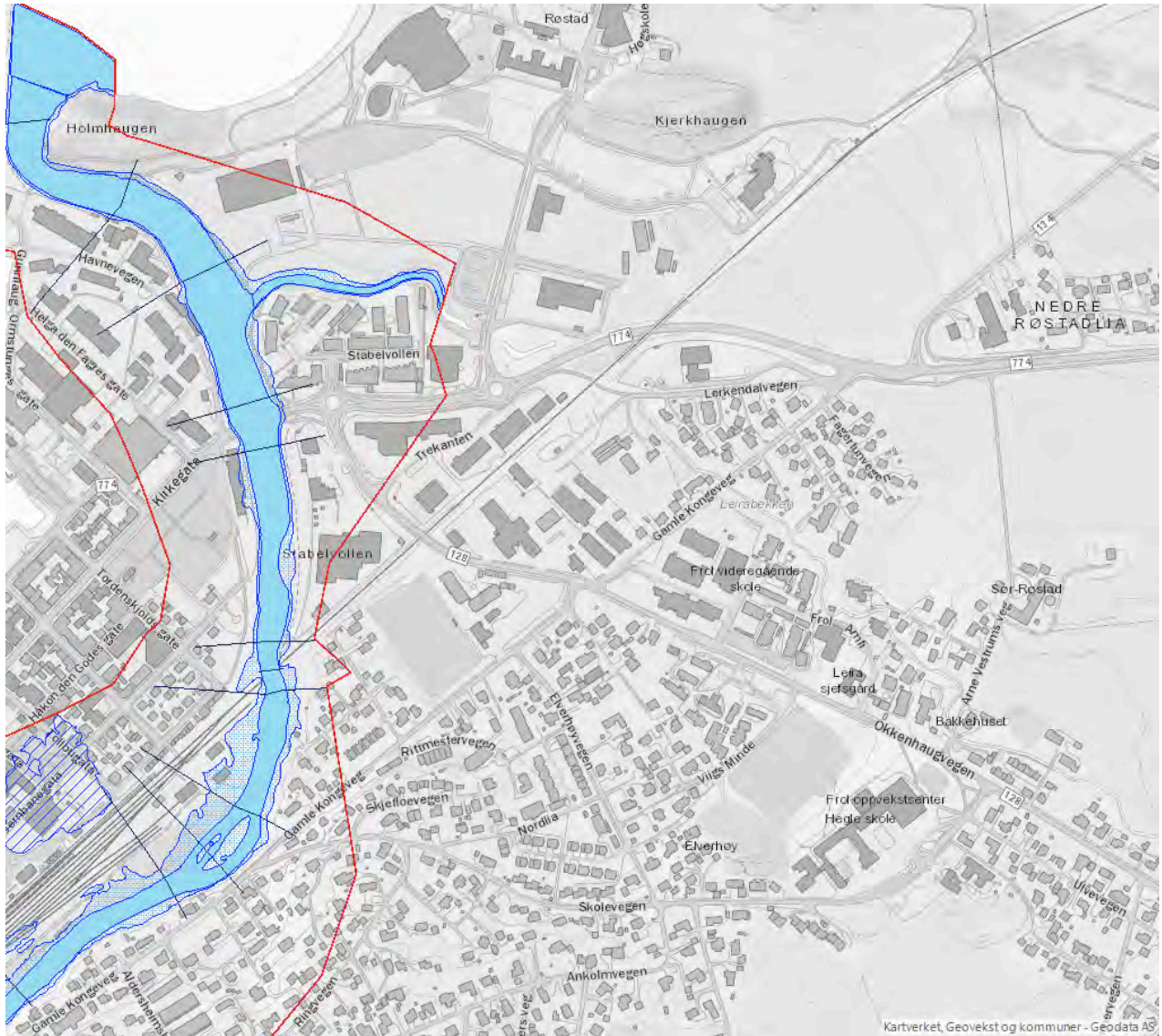
Det er ingen spesielle forurensningskilder i området som skulle gi spesielt dårlig luftkvalitet.

5.17 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet egen ROS-analyse som vedlegges planforslaget.

Denne behandler relevante forhold i området.

Ifølge NVE's Flomsonekart for området er det ikke risiko for oversvømmelse i området ved stor flom.



NVE's flomsonekart for nordre del av Levanger sentrum

6. Planforslaget

6.1 Reguleringsformål

Innenfor planområdet er arealene regulert til

§ 12-5 Nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

BK	Boligbebyggelse	Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse
L	Lekeplass	Det er innregulert to områder til lekeplass og uteopphold, I tillegg forutsettes at ikke bebygde arealer regulert til boligbebyggelse kan benyttes til uteopphold/lek.
P	Parkering	Området er regulert til parkering/garasjer
R	Renovasjonsanlegg	Det er innregulert areal til plassering av avfallsbeholdere

§ 12-6 Hensynssoner:

Sikringssone friskt Det er innregulert frisksone ved veg i planområdet.

6.2 Arealoversikt

De regulerte områdene har følgende arealer:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	0,7
Renovasjonsanlegg	0,0
Uteoppholdsareal (2)	0,2
Sum areal denne kategori:	0,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Parkeringsplasser	0,5
Sum areal denne kategori:	0,5
Totalt alle kategorier:	1,4

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er totalt vist 6-8 boliger fordelt på to bygningskropper.

Området er planlagt for å føye seg naturlig inn i det boligområde det ligger i.

Boligene er i dimensjon søkes tilpasset nærliggende bebyggelse.

Formuttrykket for nye hus er forutsatt enkle saltaksformer, i kombinasjon med flate tak og pulttak.

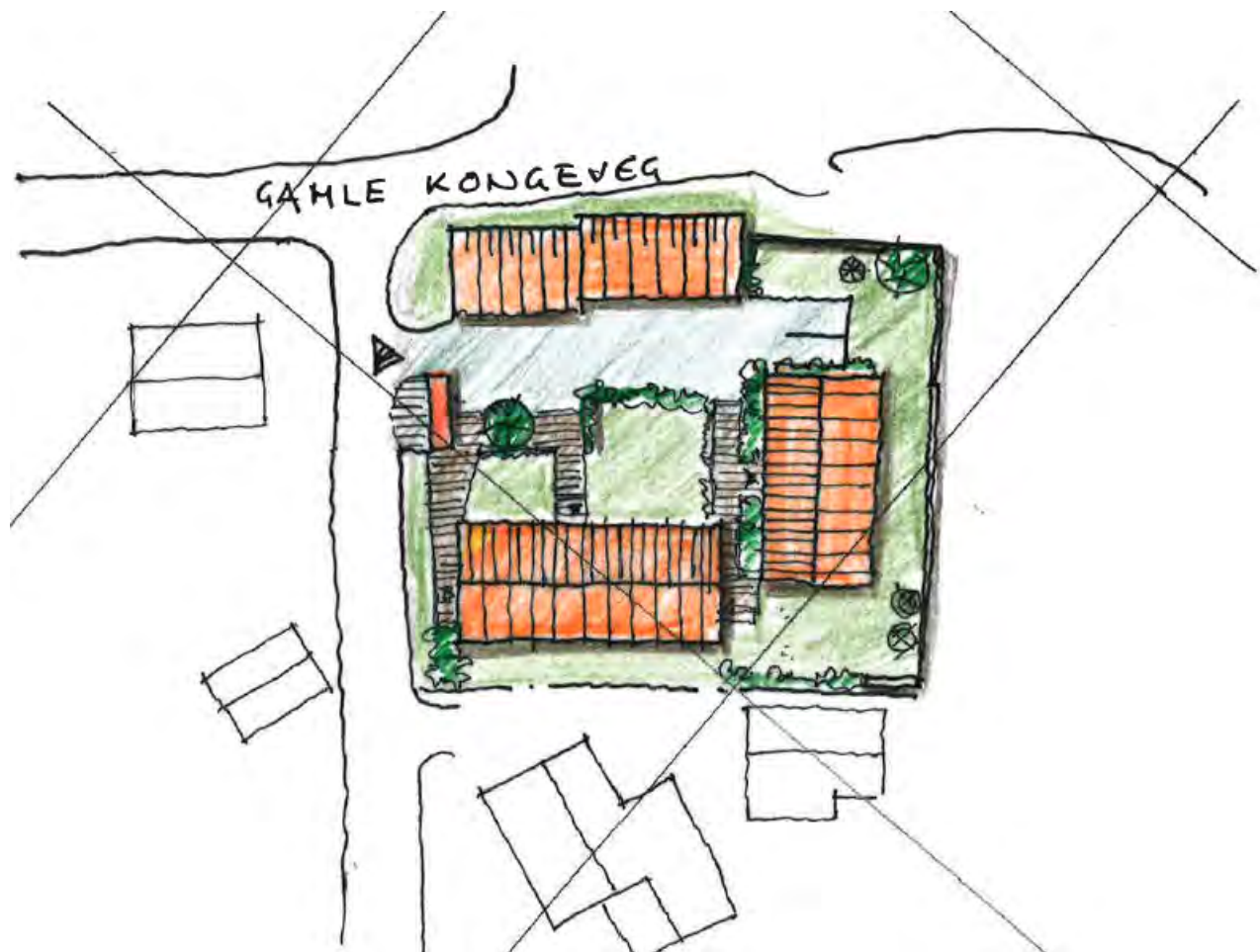
I eksteriøret foreslås i hovedsak brukt trekledning.

Fasade mot trafikkutsatt retning forutsettes støyisolert.

Dette fremkommer av egen støyvurdering.

Boligene er orientert med tanke på best mulig solforhold, og skjerming av lekeplass/uteoppholdsplass.

Bebyggelsen er planlagt med boenheter i 2 etasjer med loft under saltak.



Illustrasjonsplan

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

I planforslaget har en lagt vekt på å plassere planlagt bebyggelse slik at en får gode uterom mellom husene. Det er vider vektlagt å ha et klart skille mellom biltrafikk og bebygde områder.

6.5 Parkering

Parkeringsdekning er ivaretatt på regulert parkeringsområde.
Det er mulighet for carport/garasje på felles parkeringsplass.
Det er avsatt plass til gjesteparkering innenfor planområdet.
Parkeringsløsning er dermed i tråd med kommunale vedtekter.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp forutsettes tilknyttet kommunalt anlegg.

6.7 Trafikkløsning

Området har adkomst fra Gamle kongeveg, videre etter Fagertunvegen.
Internt på området er det bare en parkeringsplass.
Det vil ikke bli nye adkomst eller trafikksituasjoner, ut over det at det vil bli noe trafikkøkning.
For avkjørselen vil det være fri sikt mot fortau som vil være dimensjonerende.
Det er i reguleringsbestemmelsen satt krav til rekkefølge på arbeider delvis også samtidig utbygging.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt offentlig anlegg i planområdet.

6.9 Miljøtiltak

Boligene har dekning

6.10 Universell tilgjengelighet

Det er tilrettelagt for universell tilgjengelighet for minimum 50 % av boligene.

6.11 Uteoppholdsarealer

Det er regulert felles leke- og oppholdsarealer for boligene, dette forutsettes å dekke normerte krav til leke- og oppholdsareal. Ikke bebygde deler av område regulert til boligbebyggelse forutsettes også å benyttes til uteoppholdsarealer. Krav til uteoppholdsareal er ivaretatt.

6.12 Støy

Det er utarbeidet egen støyvurdering for området, som redegjør for nødvendige tiltak for å oppnå tilfredstillende lydforhold på utearealene og inne i boligene.

6.13 Kollektivtilbud

Det er gode tilbud på kollektiv transport nær området.

6.14 Kulturminner

Det er ikke gjort funn av kulturminner i området, og det er da heller ikke tatt hensyn til i planforslaget.

6.15 Sosial infrastruktur

Det er planlagt å benytte seg av allerede eksisterende tilbud for skole, barnehage og offentlige tjenester.

6.16 Plan for vann og avløp

Det forutsettes lagt et nytt ledningsnett inne på området, som knyttes til eksisterende kommunalt nett. Det er tilkoblingspunkt i områdegrensen.

6.17 Plan for avfallshenting

Det er planlagt eget område med avfallsbeholdere, med eget reguleringsformål.
Det er ikke tatt stilling til hvilken beholderform en vil velge.

7 Konsekvensvurdering

Planforslaget fanger opp alle innspillene som er mottatt.
Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planlagte utbygging omfatter inntil 6-8 nye leiligheter, med carporter og boder.
Området utgjør i dag en boligtomt i et boligområde.
Planforslaget innebærer en fortetting av eksisterende bebyggelse.
Konsekvenser ved gjennomføring av utbygging i tråd med planen vil dermed være beskjeden,
Konsekvensvurderingene er derfor gjort ut fra disse forutsetningene.

8.1 Overordnede planer

Planforslaget samsvarer med kommunedelplanen for Levanger vedtatt 27.09.2000, som viser byggeområde for boliger.

8.2 Landskap, stedets karakter, estetikk

Planlagt bebyggelse ligger diskret i landskapet. Det er lagt vekt på å innordne seg stedets karakter i dimensjonering og utforming av bebyggelsen.

8.5 Kulturminner

Det er ikke registrerte kulturminner eller verneverdige objekt i planområdet, planforslaget vil derfor ikke ha konsekvenser for kulturminner.

8.6 Naturmangfold

Det er ikke registret spesielle funn i Artsdatabasen eller Naturbasen i området.
Planforslaget er vurdert til ikke å komme i konflikt med Naturmiljølovens § 8-12.

8.7 Rekreasjonsinteresser/uteområder

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde.
Interessene knyttet til rekreasjon og lek er i beskjeden grad ivaretatt i dette gamle boligmiljøet.

8.9 Trafikkforhold

Det er beskjeden trafikk i området, det vil bli tilført 6-8 nye boenheter i ytre del av eksisterende boligområde. Ny bebyggelse er ikke ansett å skape vesentlig større trafikkbelastning eller trafikkfare. Adkomst til tomteområdet forutsettes flyttet til mindre trafikkert veg.
Vegstandard er tilfredstillende for å ta den økte trafikken.
Kollektivtrafikk for området er tilfredstillende.
Det er gode vilkår for myke trafikkantene .

8.10 Barns interesser

Det er tilrettelagt for to leke- og uteoppholdsområder i planforslaget.
Dette vil gi et lekeareal som er brukbart hele dagen, og vil gi gode utearealer for alle beboere.
Planforslaget representerer et fortettingsprosjekt, og krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er minimum 20 % av bebyggelsens BRA .
Om en forutsetter et samlet BRA for bebyggelsen på 600 m² vil en da få en MUA på 120 m².

I planforslaget er det avsatt 150 m² til lek/uteoppholdsareal , i tillegg kommer det areal som kan benyttes av område for boligbebyggelse.

Det er dermed god dekning for lekeområde innenfor planen.

Det er lagt vekt på å plassere lekeområder i trafikk sikre soner.

8.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget representerer en liten befolkningsøkning i området.

Det er kort veg til både skole og barnehage, og det forutsettes at kapasiteten ved eksisterende anlegg er tilstrekkelig.

8.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er flatt og lett tilgjengelig, og det forutsettes at en ved utbygging ikke endrer dette.

En vil ved byggingen sørge for at min 50 % av alle boligene har universell utforming.

8.13 Energibehov- energiforbruk

Nye boliger prosjekteres etter TEK 10, slik at en får et lavest mulig energibehov.

En vil allikevel få et større behov for energitilførsel til området enn det som blir benyttet i dag.

NTE vil vurdere behovet for tilførsel av elektrisk kraft.

Energikilder for øvrig er ikke vurdert. Det vil ikke være aktuelt å benytte seg av fjernvarme.

8.14 ROS-analyse:

Området er vurdert iht. DSB's veileder "samfunnssikkerhet arealplanleggingen".

Det er laget en forenklet ROS-analyse for tiltaket som følger vedlagt.

Det er gjort tiltak iht ROS-analysen, som er medtatt i planmaterialet.

Naturreisiko:

Området er vurdert til ikke være utsatt for ras eller skred.

Flom, overvann og stormflo er ikke vurdert som fareområde.

Området er ikke spesielt utsatt for vind- og ekstremnedbør.

Virksomhetsrisiko:

Utbyggingen anses ikke så stor at den vil føre til at vegtrafikkstøy for eksisterende bebyggelse overskrider grenseverdiene gitt i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen", TA 1442.

Planlagt bebyggelse vil, som annen bebyggelse i Nordre del av Gamle kongeveg utsettes for trafikkstøy, store deler av tomte ligger i gul sone for støy. Det forutsettes tiltak i form av støyskjerm på tomte for å etablere uteoppholdsarealer med tilfredstillende støyforhold. Videre forutsettes bygningsmessige tiltak for å sikre skjerming mot støy i boligene.

Det er gjort egen støyvurdering for tomte, som gir retningslinjer for videre planlegging av utbygging på tomte.

Bygningsmessige tiltak forutsettes ivarettatt ved isolering av bygningselementer.

Uteoppholdsareal skjermes av bebyggelsen.

Tiltaket anses ikke å øke trafikkfaren i området.

Forslagstiller er ikke kjent med at det vil være behov for spesielle undersøkelser eller beredskapstiltak for å unngå naturkatastrofer som ras, flom og lignende.

8.15 Jordressurser/landbruk

Området som omfattes av planen er tidligere disponert som område for boligbebyggelse, og vil dermed ikke ha noen konsekvenser for landbruksdrift.

8.16 Teknisk infrastruktur

Utbygging i planområdet vil berøre offentlig vannledning, denne må omlegges. Avkjørsel til området er forutsatt flyttet fra Gamle kongeveg til Fagertunvegen.

8.17 Økonomisk konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av utbygging etter planforslaget antas ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser/interessemotsetninger

Utbyggingen anses ikke å ha konsekvenser for næringsinteresser.

Det er heller ikke vurdert at det kan være andre interessemotsetninger knyttet til en utbygging i området.

9. Innkomne innspill

9.1 Varslingsrunden førte til 6 innspill som kom inn innen fristen

16.08.2016 Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader eller innspill til planarbeidet.

22.08.2016 NVE

NVE vil pga. begrenset kapasitet ikke komme med konkrete innspill til melding om oppstart av planarbeidet.

For at kommunen og forslagsstiller selv skal kunne vurdere hvordan NVE's forvaltningsområder kan ivaretas, sendte NVE en sjekkliste for de tema som skal vurderes, og ber om at konklusjoner fra disse vurderingene kommer frem av plandokumentene.

Dersom planen berøres av disse temaene skal NVE ha planen på høring.

Vi kan ikke se at noen av temaene er berørt i foreliggende planutkast.

26.08.2016 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.

Uttalelse fra fylkesmannen kommer fra 3 avdelinger:

- Landbruksavdelingen
- Miljøvern avdelingen
- Kommunalavdelingen

LANDBRUKSAVDELINGEN

Landbruksavdelingen har ingen innvendinger eller merknader til planen da den ikke berører dyrka jord.

MILJØVERNAVDELINGEN

Miljøvern avdelingen viser til statlige planretningslinjer ved nærhet til sentrumsfunksjoner for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, med vekt på fortetting og transformasjon.

Vi mener disse forholdene er godt ivaretatt i planen.

Miljøvern avdelingen peker også på at grenseverdier for støy må overholdes, og at gjeldende retningslinjer må overholdes.

Støy-forhold er ivaretatt i plankart, egen planbestemmelse, og i rekkefølgebestemmelsene.

Grunnlaget for tiltak er gitt i utarbeidet støyrapport for planområdet.

KOMMUNALAVDELINGEN

Kommunalavdelingen påpeker at det må gjennomføres en ROS- analyse i forbindelse med planarbeidet. Dette er gjort som en forenklet analyse som følger planen som vedlegg.

De peker også på rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planlegging.

Vi mener dette er ivaretatt under utarbeidelse av planmateriale, først og fremst gjennom å sette av plass for uteopphold og lek på tomte. Deler av dette arealet er plasser slik at det er sikker lekeplass for småbarn.

09.09.2016 Jernbaneverket

Jernbaneverket har ingen merknader til planarbeidet da det ikke berører jernbanens interesser.

26.08.2016 NTE

NTE viser til at deres ledningsnett og forsyningsanlegg må ivaretas i planprosessen, og peker på krav de stiller om en berører NTE's ledningsanlegg.

Det ligger ledninger nær inntil planområdet, men planen berører ikke nettracéer direkte.

NTE peker også på at en i tidlig fase av av utbygging må sjekke evt. behov for oppgradering av strømforsyning i området.

12.09.2016 Nord-Trøndelag fylke avdeling for kultur og regional utvikling.

PLANFAGLIG UTTALELSE:

Det pekes på at kommunen burde vurdere om planområdet skal utvides for å få en samla utvikling i strøket. Dette ligger utenfor forslagsstillers muligheter for påvirkning, og er derfor ikke hensyntatt i planen.

Det oppfordres også til at form , utnyttelse og plassering av bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse. Dette er forsøkt ivaretatt i planen.

Det oppfordres til at planprosessen må sikre muligheter for medvirkning fra ulike brukergrupper herunder barn og unge, det må sikres tilstrekkelig egnet areal for lek og uteopphold.

Planområdet er lite og berører ingen før det er bebygd. Vi har forsøkt å vareta berørte interessegrupper ved å legge til rette for gode utomhusarealer.

Det vises til at prinsippene for universell utforming må legges til grunn ved utarbeidelse av plan og at en viss andel av boligene sikres som tilgjengelig boenhet.

Begge disse punktetene er ivaretatt i plan og planbestemmelser.

KULTURMINNEFAGLIG UTTALELSE.

Planen ser ikke ut til å komme i konflikt med kjente kulturminner. Kulturminneavdelingen minner imidlertid om varslingsplikt dersom kulturminner skulle bli funnet under arbeidet med planen eller ved bygging. Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

VEDLEGG (pdf-format)

- 1 Referat fra oppstartmøte
- 2 Innspill
- 3 Forenklet ROS-analyse
- 4 Støyberegning