



- Boligprosjekter
- Næringsbygg
- Rehabilitering
- Prosjektutvikling
- Byggeledelse
- Reguleringsplaner

Innherred samkommune v/
Per Anders Røstad

Namsos 10.12.2013

Regulering av Brubakken i Levanger kommune

Vår ref: P:\Poweroffice\Dokumenter\8423\2013\10122013_BIK_1893.doc

Vedlagt oversendes planforslag for Brubakken boligområde. Det aktuelle området ligger i Halsan i Levanger kommune. Brubakken ble regulert til boligformål tidlig på 90-tallet.

Formålet med planarbeidet er fortsatt å tilrettelegge området for boligbygging, men med en høyere utnyttelsesgrad og bestemmelser som er tilpasset dagens arkitektur.

På vegne av grunneieren Levanger Utvikling as, som er vår oppdragsgiver, oversendes herved planforslaget til første gangs behandling i Levanger kommune.

Vi vil anmode om at planen tas opp til behandling snarest.

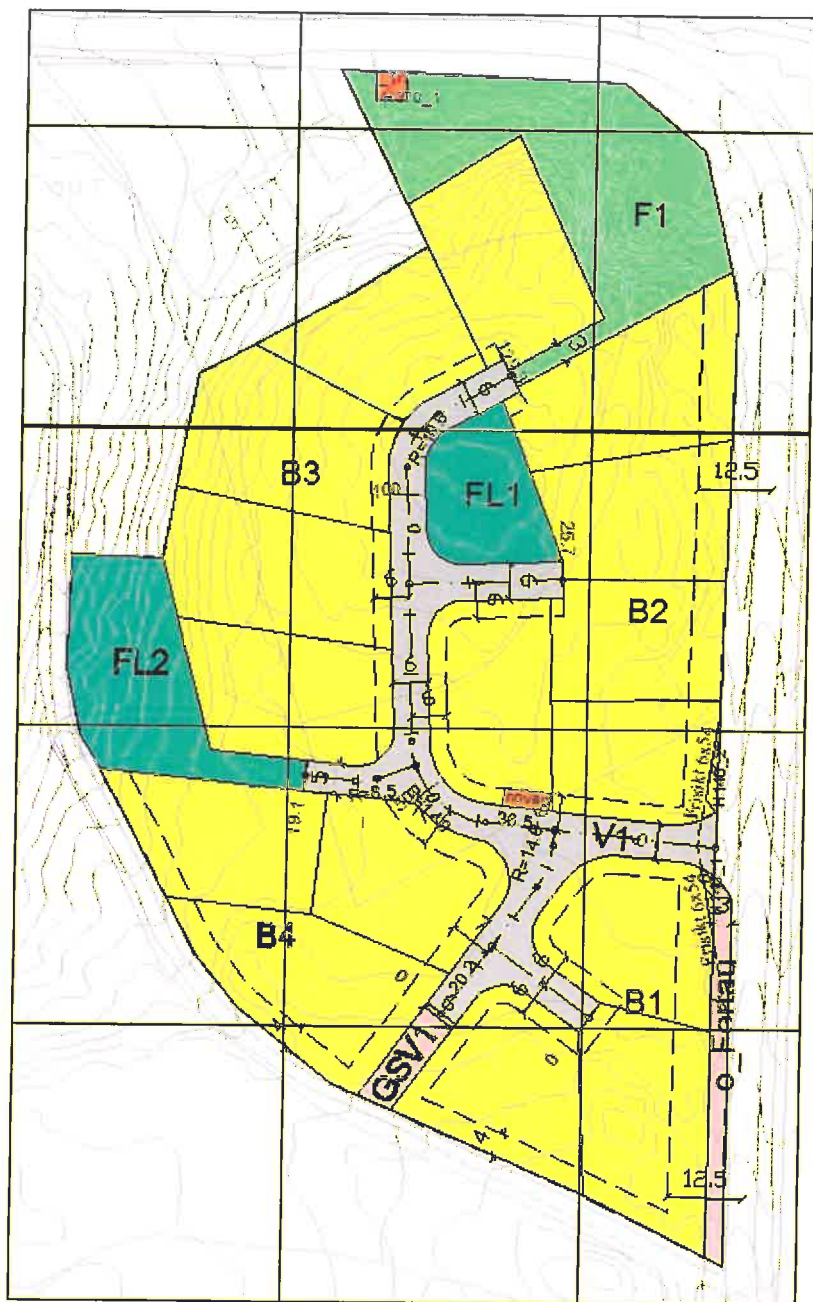
Med hilsen

Bjørn Inge Klykken
Daglig leder

Kopi: Levanger Utvikling as



Levanger kommune
Teknisk forvaltning
Plan



Levanger kommune
DETALJREGULERING FOR BRUBAKKEN BOLIGOMRÅDE
Saksnr.:
Planident:

INNHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Sammendrag	4
Nøkkelopplysninger	4
Bakgrunn for planarbeidet	4
Planprosessen	5
Planstatus og rammebetingelser	5
Planområdet - eksisterende forhold	5
Beskrivelse av planforslaget	9
Virkninger/konsekvenser av planforslaget	11
Konsekvensutredning	12
Innkomne innspill	12

1. SAMMENDRAG

Det aktuelle området har fått betegnelsen Brubakken. Det ca. 15,3 daa store området ble regulert til boligområde tidlig på 90-tallet. Formålet med planarbeidet er fortsatt å tilrettelegge området for boligbygging, men med en høyere utnyttelsesgrad og bestemmelser som er tilpasset dagens arkitektur. Vår oppdragsgiver har planer om å oppføre ca. 20 boenheter der de fleste eneboligene er planlagt med utleie. Det aktuelle området er nå et skogsområde, hovedsakelig med granskog.

Adkomsten til området er lagt til den østre delen av området. All trafikk skal foregå på myke trafikanters premisser. Interne veger er regulert med smal vegbredde. Vegene er ikke gjennomkjørbare. Beboerne har direkte adkomst til g/s-veg som går langs vestsiden av planområdet.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse:	Brubakken, 7600 Levanger
GID:	Gnr. 312, Bnr. 18(Eid av Levanger Utvikling) Gnr. 313, Bnr. 30(Eid av Levanger Utvikling)
Gjeldende planstatus:	Reguleringsplan for Brubakken
Forslagstiller:	Levanger Utvikling as
Grunneier:	Levanger Utvikling as
Plankonsulent:	Arkplan as
Hovedformål i ny plan:	Formålet med planen er å få arealet regulert til boligformål med ca 20 boenheter der noen har utleie.
Planområdets areal i daa:	15.273 daa
Antall nye boenheter / %BYA:	20/35%
Aktuelle problemstillinger:	-
Foreligger det varsel om innsigelse:	Nei
Konsekvensutredning:	Nei
Dato for oppstartsmøte:	08.10.2013
Kunngjøring av oppstart:	29.10.2013
Komplett forslag mottatt:	

BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge et ca 15,3 daa stort område i Halsan for boligbygging med tilhørende trafikk- og grøntarealer.

2.2 Utbyggingsavtaler

Planen vil utløse krav om utbyggingsavtale iht. Pbl kap 17.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Planområdet samsvarer med fastsatt formål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Innherred samkommune ble avholdt 08.10.2013. Bjørn Kolstad, Robert Keim-Varslot, Åge Isaksen, Roar Eriksen, Geir Larsen, Per Anders Røstad og Bjørn Inge Klykken deltok i møtet.

3.2 Varsel om oppstart

Igangsatt planarbeid for området ble annonsert i Levangeravisa den 29.10.2013 og på kommunens hjemmeside. Brev til berørte naboer og offentlig myndighet ble sendt 29.10.2013. Frist for innspill ble satt til 25 november. Det ble mottatt 5 innspill innen fristen.

3.3 Medvirkningsprosess

Det er helt fra starten av understreket at medvirkning og åpenhet omkring planarbeidet er ønskelig .

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

Gjeldende plan er Reguleringsplan for Brubakken. Planident L1991001 vedtatt 31.01.1991.

5. PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD

5.01 Beliggenhet og størrelse.

Det aktuelle området ligger i Halsan og omfatter, som tidligere nevnt, eiendommene gnr. 312, bnr. 18 og gnr. 313 bnr. 30. I nord grenser området mot eksisterende boliger og i øst mot FV125 De to andre sidene grenser i sør og i vest mot g/s-vegen. Området har et areal på ca 15 daa.

5.02 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.

Planområdet er et skogbevokst landbruksareal bestående av grantrær. Tilstøtende arealer er hovedsakelig eksisterende boligbebyggelse og jordbruksareal.

5.03 Stedets karakter, struktur og estetikk/ byform. Eksisterende bebyggelse.

Det aktuelle området blir en fortsettelse av boligområdet på nordsiden av Brubakken. Byggestilen her varierer fra bolighus i 80-tallsstil i 1 ½ etasje med loft og opplett til 2 etasjes firemannsboliger. I denne delen av Levanger by er det en overgang fra boligbebyggelse til landbruksområder.



Flyfoto over planområdet

5.04 Landskap, topografi og vegetasjon, klimatiske forhold - sol og vind.

Området er lett bebyggbart i et lett skrånende terreng. Det meste av granskogen i området blir fjernet og det blir bra solforhold her hele dagen. Det antas at området er lite vindutsatt.

5.05 Kulturminner og kulturmiljø.

Det er ikke registrerte verneinteresser/kulturminner i området. Dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidene så gjelder varslingsplikten.

5.06 Naturverdier

Planområdet ligger fortsettelsen av et eksisterende boligområde og det er ikke spesielle registreringer av dyreliv i det aktuelle området eller i umiddelbar nærhet. Planområdet vurderes ikke spesielt viktig for dyrelivet.

5.07 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ingen uteområder som har rekreasjonsverdi, bortsett fra uteområdene i selve planområdet.

5.08 Landbruk

Området ligger på fjellgrunn og har ingen interesse som landbruksområde.

5.09 Trafikkforhold

Adkomst til det aktuelle området blir på den østre delen av området fra FV 125, slik det også var innregulert i reguleringsplanen fra 1990. På vestsiden grenser området til gang- og sykkelvegen som bl.a. fører til Halsan Skole.

5.10 Barns interesser

Planen berører ikke områder som er av interesse for barn og unge slik det er i dag.

5.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet og barnehagedekning

Halsan barneskole ligger med en avstand av ca. 500m

Neset ungdomsskole ca. 5 km.

Momarka barnehage ca. 3 km.

Høgberget barnehage ca. 5 km.

Moan Idrettspark ca. 2 km

Trønderhallen (Svømmehall) ca. 5 km.

Avstand til kjøpesenter (Magnetten) ca. 2 km.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er i dag ikke spesielt opparbeidet og universelt tilgjengelig.

5.13 Teknisk infrastruktur, renovasjon, vann, avløp, EL- og teleanlegg.

Kommunalt vann og avløpsledninger kan påkobles i området.

Det er kommunal renovasjon.

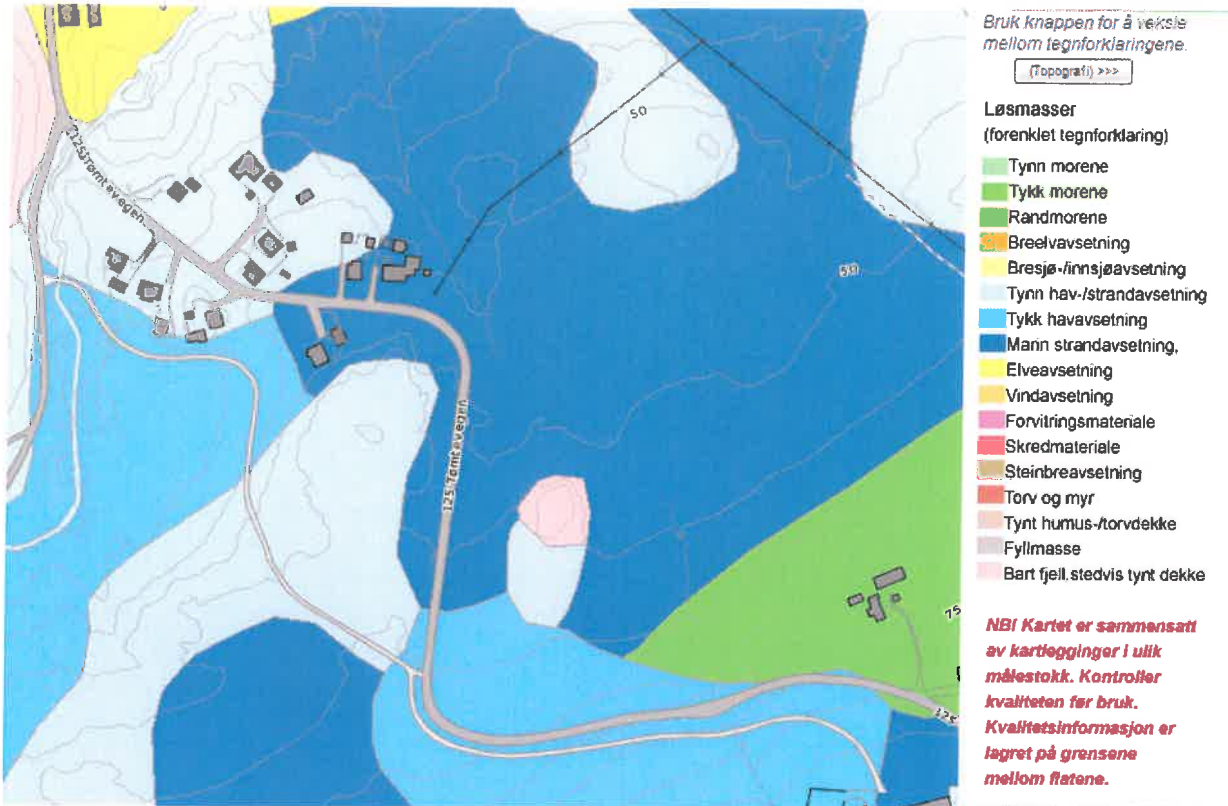
El-kraft påkobles hos NTE. Trafostasjon er på nordsiden av området.

Bredbånd kan tilkobles i området.

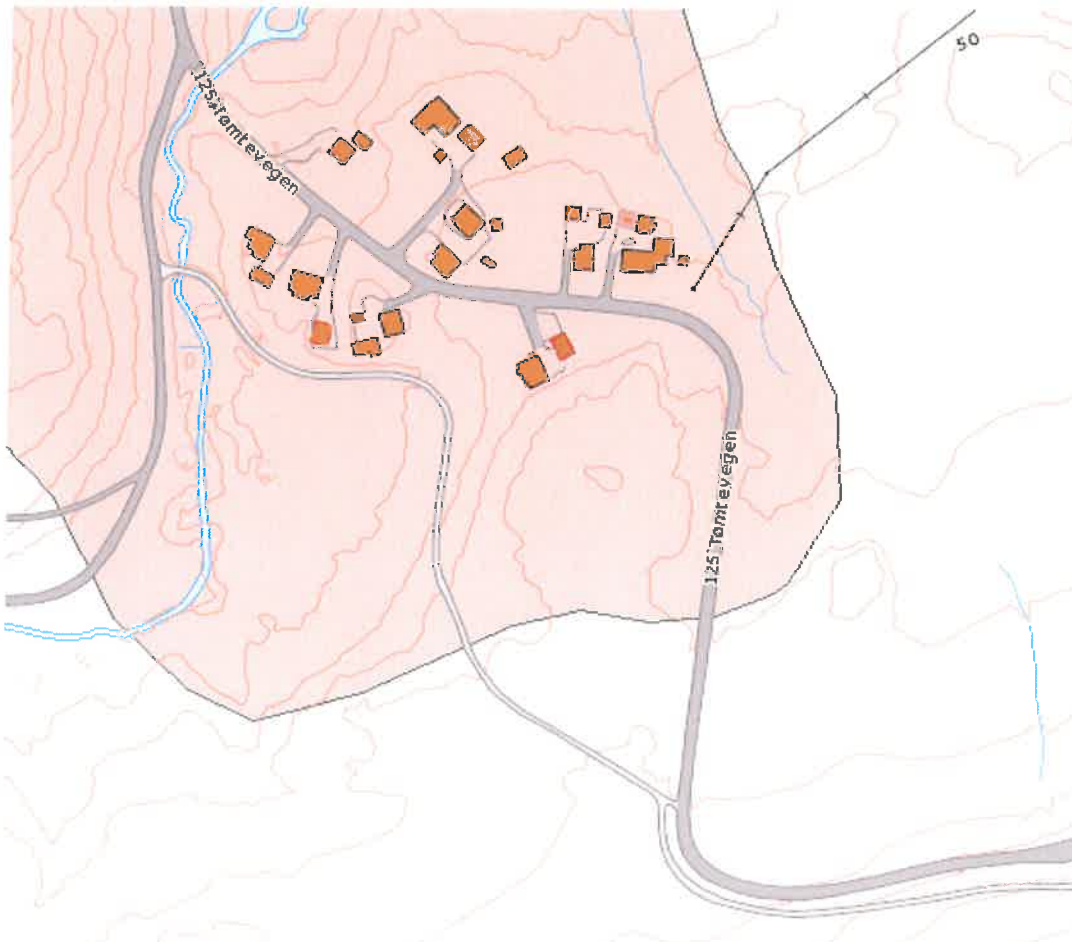
5.14 Grunnforhold.

Det planlagte boligområdet er ikke grunnundersøkt. I følge løsmassekart består grunnen av marin strandavsetning og tynn hav-/strandavsetning.

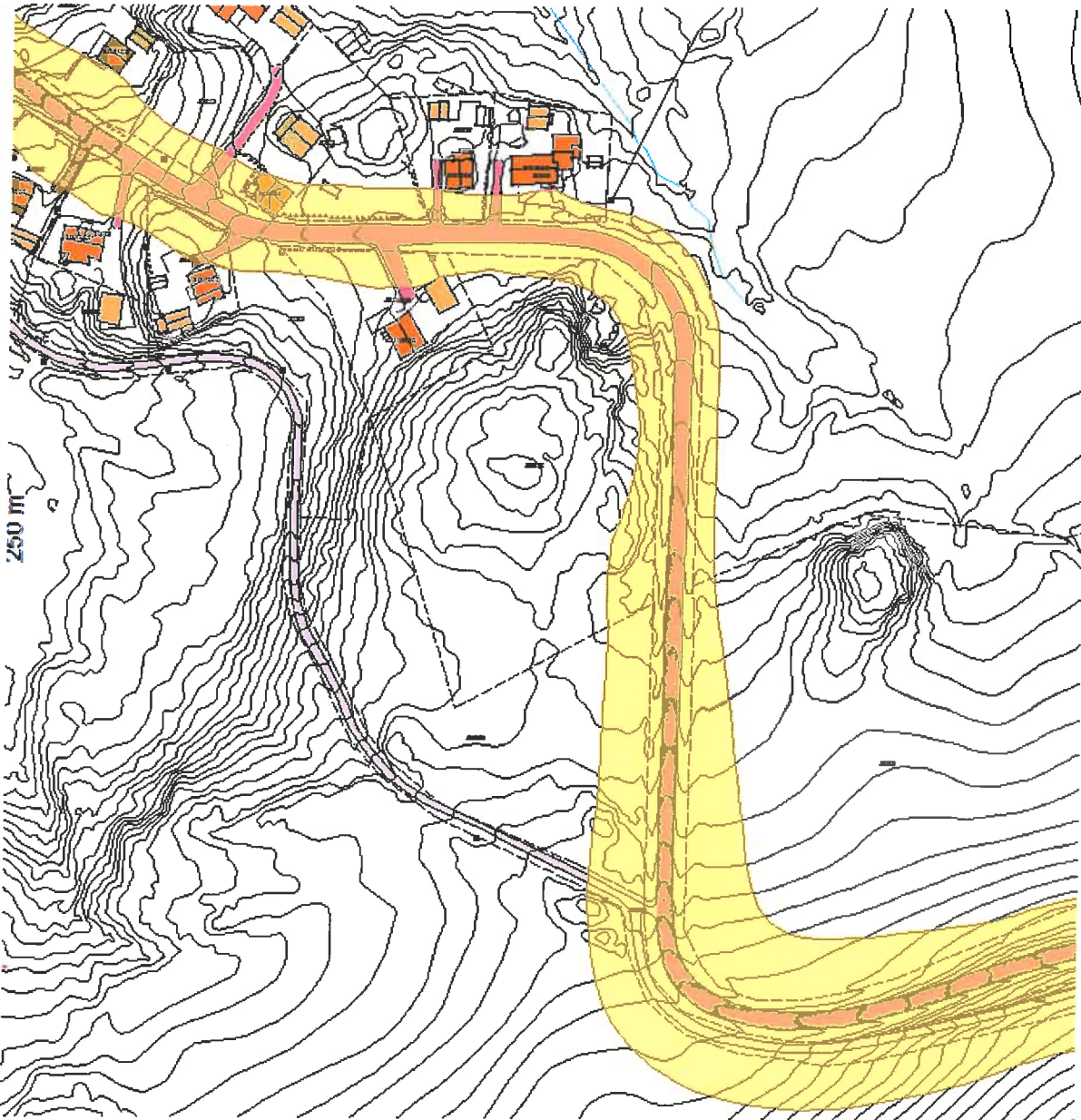
Berggrunnskartet viser at den størstedelen av området (den nordlige delen) består av granatglimmerskifer, tildels med hornblende; noen lag av hornblende-glimmerskifer med få granater, også lag med amfibolitt og metasandstein. Resten av området består av morene, grus, sand, leir, osv. Med bakgrunn i dette og kvartærgeologisk kart, kan en konkludere med at det ikke er vesentlige geotekniske utfordringer i området.



Løsmassekart hentet fra NGU



Berggrunnskart hentet fra NGU.



Støykart for området

5.15 Støyforhold

Støykartet viser at det er beregnet gul sone for støy fra fylkesvegen. Dette indikerer at støynivået er beregnet til en høyere verdi enn $L_{den} 55dB$. Det er ikke behov for skjermingstiltak utenfor gul sone. T-1442 angir maks støykrav på $L_{den} 55dB$ for uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk. Det finnes ikke eksisterende støybegrensende tiltak.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende forhold)

Det er ingen kjente kilder for luftforurensning, forurensning i grunnen, støyproblem eller ulykkesrisiko. Risiko og sårbarhet for den eksisterende situasjonen blir vurdert i ROS-analysen som er vedlagt planforslaget.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.01 Reguleringsformål

§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse: Området er regulert til frittliggende boligbebyggelse.
- Renovasjonsanlegg: Det er innregulert et område for nedgravd avfallsløsning.
- Energianlegg: Det er innregulert et område for trafo.
- Lekeplass: Det er innregulert en 2 lekeplasser som skal fungere som en felles leke- og møteplass for området.

§ 12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Fortau: Det er innregulert fortau mellom adkomsten til feltet og gang- og sykkelvegen i sør.
- Kjøreveg: Det er innregulert kjøreveger inne i planområdet.
- Gang- og sykkelveg: Det er innregulert adkomst fra feltet til gang- og sykkelvegen.

§ 12-5 Nr. 3 - Grønnstruktur.

- Naturområde: Det er innregulert et naturområde.

§ 12-6 - Hensynssoner

- Frisiktsone: Det reguleres for frisikt iht krav fra Statens vegvesen. Innen sonen på 4x30m skal det ikke være etableringer som hindrer sikt.

6.02 Arealoppgave.

Reguleringsformål	Ca. areal i m ²
Bebyggelse og anlegg : Boligbebyggelse Lekeplass Renovasjonsanlegg Trafo	 10896 1220 24 24
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur : Fortau Kjøreveg Gang- og sykkelveg	 188 1400 112
Grønn struktur: Naturområde	1409

6.03 Bebyggelsens plassering og utforming

Området er lett skrånende og bebyggelsen er fordelt på 4 områder, B1-B4. Bebyggelsen er ikke vist på plankartet. Området er planlagt med en blanding av eneboliger og 2-mannsboliger. Eneboligene bygges i 2 etasjer der storparten har utleie.. 2-mannsboligene bygges på de største tomtene. Bebyggelsen er planlagt utformet i funkis byggestil eller moderne byggestil.

6.04 Høyde og grad av utnyttning

Planen legger opp til at det bygges boenheter over 2 etasjer med enten pult-tak , flatt tak eller saltak. %BYA er satt til 40%.

6.05 Boligmiljø, privat og felles uteoppholdsareal.

Planforslaget legger opp til relativt store lekeområder som gir muligheter for gode felles utearealer. Ellers ligger området landlig til og innbyr til å ta naturen i bruk. Det skal opparbeides sandlekeplass for de minste barna.

6.06 Parkering

Boenhetene har full parkeringsdekning, både garasje og p-plasser, på egne arealer. Antall plasser skal følge kommunens parkeringsnorm.

6.07 Trafikkløsning, kjøreatkomst, utforming av veger.

Kjøradkomst til området skjer fra Tømtevegen via de interne vegene i feltet. All trafikk skal foregå på myke trafikanter premisser. Interne veger er regulert med smal vegbredde. Vegene er ikke gjennomkjørbare.

6.9 Tilgjengelighet for gående og syklende.

Gang- og sykkeltrafikken er ivaretatt ved at området grenser til gang- og sykkelveg.

6.10 Sosial infrastruktur

Se punkt 5.11

6.11 Universell tilgjengelighet

Tiltakshaver har, så langt det er mulig, forsøkt å utforme boligområdet slik at boenhetene er tilgjengelig på like vilkår for så mange som mulig. Utendørs krav om maks stigning 1:20 gjelder fra garasjen og fram til inngangsdøra.

6.12 Teknisk infrastruktur. Renovasjon, vann og avløp, elkraft og teleanlegg

Avfall deponeres i nedgravde avfallsløsninger. Felles poststativ er tenkt plassert ved avfallsdeponiet. Området blir tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.

Det er kommunal renovasjon.

Området får vanntilførsel fra kommunalt vannverk.

El-kraft tilkobles NTE's ledningsnett

Nettstasjon er innregulert i samarbeid med NTE.

Området får bredbåndsdekning og boenhetene kan tilkobles dette.

6.13 Grunnforhold

Se punkt 5.14

6.14 Støy

Kommunens saksbehandler har sagt at de ikke vil kreve støyutredning, men at det er tilstrekkelig at det i bestemmelsene er vist til at støykravene skal overholdes.

Hvis det planlegges uteoppholdsarealer eller rom for støyfølsom bruk i den gule sonen vil det på byggesaksnivå bli krevd en støyutredning som beskriver eventuelle tiltak for å redusere støy.

6.15 Risiko og sårbarhet.

Sjekkliste ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen er gjennomgått og ligger som et eget vedlegg sammen med planforslaget.

7.0 VIRKNINGER / KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.

7.1 Gjeldende planer

Planforslaget samsvarer med kommuneplanen for Levanger vedtatt 26.03.2007, byggeområder for boliger.

7.2 Stedets karakter

Planforslaget vil naturlig gli inn i eksisterende boligområde på nordsiden og forsterke områdets karakter som et boligområde.

7.3 Kulturminner

Se pkt. 5.05

7.4 Forholdet til naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle funn i Artsdatabanken eller Naturbasen i området. Tiltaket er vurdert til ikke å komme i konflikt med NML § 8-12.

7.5 Rekreasjonsinteresser

Interessene knyttet til rekreasjon og lek er ivaretatt gjennom lekeplassene og uteoppholdsarealer på egen tomt..

7.6 Trafikkforhold

Se pkt. 6.07

7.7 Barns interesser

De sentralt plasserte lekeplassene, der det også opparbeides sandlekeplass for de minste barna, vil fungere godt som leke- og friluftsområde for barn og unge. Den korte veien til barnehage, skole og idrettsanlegg vil også fungere bra. I tillegg nevnes målsettingen om at all trafikk skal foregå på myke trafikanters premisser.

7.8 Tilgjengelighet

Tiltakshaver har, så langt det er mulig, forsøkt å utforme boligområdet slik at boenhetene er tilgjengelige på like vilkår for så mange som mulig.

7.9 Energi

Det aktuelle området har en beliggenhet som gir god solinnstråling. Boligene blir prosjektert iht. TEK 10 slik at de får et lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning.

7.10 ROS

Sjekkliste for vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen er gjennomgått. Det er ikke funnet forhold som utløser tiltak i – eller utenfor reguleringsområdet.

7.11 Interessesmotsetninger

Planforslaget søker å løse de innspill og merknader som er kommet og etter det vi kan se er det ingen interessemotsetninger i planen.

8 KONSEKVENsutredning

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

9 INNKOMNE INNSPILL.

Vi mottok ikke innspill fra Statens vegvesen. Derfor kontaktet vi SV på telefon for å få avklart om de ville forlange fortau. De krevde at vi innregulerte fortau fra adkomstveien og sørover til g/s-vegen.

Varslingsrunden resulterte i 5 innspill som ankom innen fristen:

Udatert Beboerne i Brubakken

Det bør settes inn fartsdempende tiltak på veien + støyskjerming.

Vi har vært i telefonisk kontakt med Statens vegvesen, men de har ikke kommet med slike krav. Dette er noe som Vegvesenet som veieier må håndtere.

29.11.2013 Knut Olav Røstad - Beboer på Halsan

Det bør settes inn fartsdempende tiltak på veien + støyskjerming + gateløys.

Vi har vært i telefonisk kontakt med Statens vegvesen, men de har ikke kommet med slike krav. Dette er noe som Vegvesenet som veieier må håndtere.

21.11.2013 Sametinget:

Har ingen merknader vedr. planarbeidet, men gjør oppmerksom på varslingsplikten dersom det under arbeid i marken kommer fram gjenstander som viser eldre aktivitet i området.

Varslingsplikten formidles.

12.11.2013 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:

Landbruksavdelingen er positiv til fortetting av området.

Miljøvern avdelingen viser til at barn og unge samt funksjonshemmede skal gis anledning til å delta i prosessen.

Grenseverdien for støy må overholdes iht. retningslinjene i T-1442.

Planen må vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven av 2009.

Grunnforholdene må undersøkes.

Barn, unge og funksjonshemmede vil bli hørt når planforslaget sendes på intern høring til forskjellige etater i kommunen – bl.a. til barnerepresentanten og rådet for funksjonshemmede.

Bestemmelsene inneholder egen paragraf for støy.

Tiltaket er vurdert til ikke å komme i konflikt med NML § 8-12.

Multiconsult er engasjert til å utarbeide en geoteknisk vurdering

30.10.2013 NVE:

Det må utarbeides en Geoteknisk vurdering av grunnforholdene i området.

Multiconsult er engasjert til å utarbeide en geoteknisk vurdering.