



**Levanger kommune**  
**Møteinnkalling**

**Utvalg:** Eldres Råd  
**Møtested:** 3008, Formannskapetssalen, Levanger rådhus  
**Dato:** 22.08.2012  
**Tid:** 10:00

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 05, eller e-post: [reidun.johansen@levanger.kommune.no](mailto:reidun.johansen@levanger.kommune.no)

Saksnr	Innhold
PS 13/12	Referatsaker
PS 14/12	Detaljregulering Lunden 1719/212/11 – Eldre råds høringsutalelse

Levanger, den 16. august 2012

**Kåre H. Almåsbygg**

**PS 13/12 Referatsaker**

**RS 5/12 Offentlig ettersyn - 1719/18/74 - Detaljregulering . planendring  
Nossumhyllan felt D1 og D2 - Eldre råds høringsuttalelse**

**RS 6/12 Områderegulering av Staup i Levanger kommune, igangsetting av  
planarbeid og høring av planprogram - Eldre råds høringsuttalelse**



*Detaljregulering Lunden 1719/212/11*

<b>Saksbehandler:</b> Ingrid Okkenhaug Bævre <b>E-post:</b> ingrid.okkenhaug.bavre@innherred-samkommune.no <b>Tlf.:</b> 74048500	<b>Arkivref:</b> 2012/1216 - /L12
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	13.06.2012	51/12
Eldres Råd	22.08.2012	14/12

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Saken legges fram for Eldres råd som bes vurdere om de vil avgi en høringsuttalelse.

**Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 13.06.2012**

**Forslag i møte:**

Forslag til tillegg fra Vebjørn Haugom, H:

Eksisterende og framtidig trafikkmengde synes lavt anslått i beskrivelsen.  
PUK ønsker en nærmere vurdering av framtidig trafikkmengde og støy.

Forslag til tillegg fra Alf Magnar Reberg, SP:

PUK anmoder at det tas kontakt med andre utbygger av andre utbyggingsprosjekter i området og andre berørte langs høgspenlinja, med formål å legge høgspenlinja i jorda.

**Avstemning:**

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Haugoms forslag til tillegg enstemmig vedtatt.

Rebergs forslag til tillegg enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas detaljregulering for Lunden, datert 18.04.12, fremlagt for høring og offentlig ettersyn.

Eksisterende og framtidig trafikkmengde synes lavt anslått i beskrivelsen.

PUK ønsker en nærmere vurdering av framtidig trafikkmengde og støy.

PUK anmoder at det tas kontakt med andre utbygger av andre utbyggingsprosjekter i området og andre berørte langs høgspenlinja, med formål å legge høgspenlinja i jorda.

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas detaljregulering for Lunden, datert 18.04.12, fremlagt for høring og offentlig ettersyn.

### **Vedlegg:**

- 1 Planbeskrivelse, datert 18.04.12
- 2 Plankart, datert 18.04.12
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 18.04.12
- 4 Illustrasjoner, datert 16.04.12
- 5 Utomhusplan, datert 18.04.12

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Geoteknisk vurdering 25.04.2012, Multiconsult

### **Saksopplysninger:**

#### **Bakgrunn**

Planforslaget er utarbeidet av Landsem Plan & Bygg på vegne av grunneier Øra Eiendom Verdal AS.

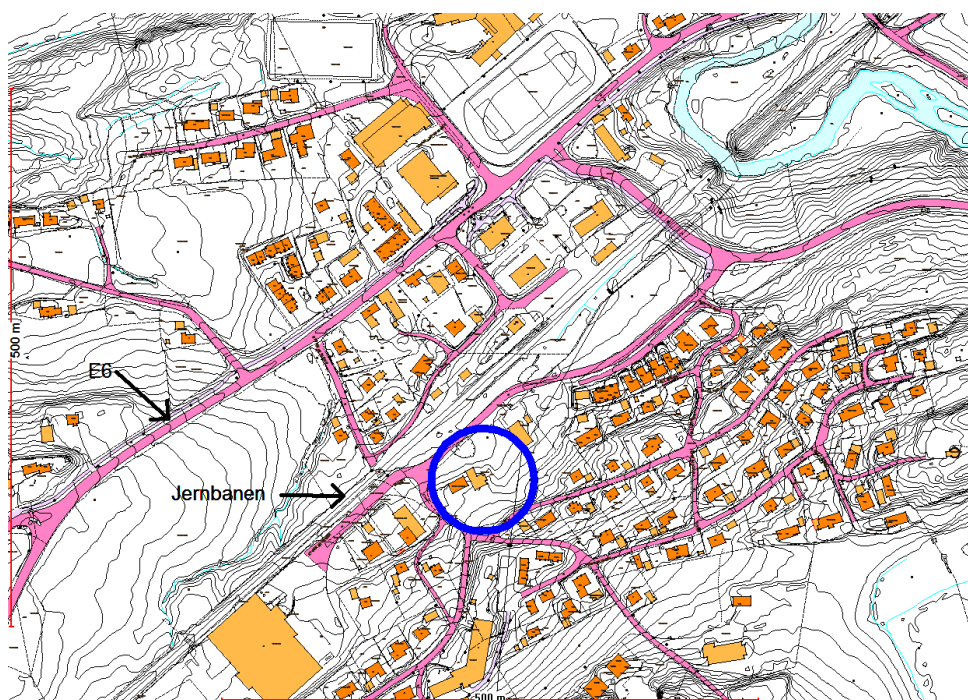
Levanger kommune har gjennom kommuneplanens arealdel vedtatt boligformål på eiendommen Lunden, gnr 212 bnr 11, i Åsen sentrum. Området er tidligere regulert til industriformål.

Eier av eiendommen, Øra Eiendom Verdal AS, ønsker å bygge 15 boenheter: 7 eneboliger i rekke og 8 leiligheter, samt tilhørende parkering, garasjer og boder, innenfor planområdet.

Planforslaget er vurdert å ikke falle inn under forskriftens kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn og krav om konsekvensutredning.

#### **Planområdet**

Området ligger i Åsen sentrum, like sør for jernbanestasjonen. Området grenser til kommunal veg på nord- og østsiden, og til trafostasjon på vestsiden. Ovenfor området ligger etablert boligbebyggelse.



Planområdets beliggenhet i Åsen

Kommunen har bygd ny vegløsning med gang- og sykkelveg forbi planområdet og fram til E6. Det er et godt utbygd vegsystem med planskilt kryssing av jernbanen ca. 300 meter nord for området.

### **Planstatus**

I reguleringsplan for Fossingtrøa, vedtatt 26.01.1989, er området regulert til industriformål. I kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.04.2011, ble bruken av området endret til boligformål. I reguleringsplan "Kommunal veg Sveet-Åsen sentrum", vedtatt 21.05.2008, ble tilstøtende veg til området omlagt med ny avkjørsel til E6.

### **Planforslaget**

#### Generelt

Planområdet er på 5,6 daa.

Terrenget i planområdet heller mot nordvest med et gjennomsnittlig fall i byggeområdet på ca. 1:10, noe brattere lenger sør. Området har tidligere vært drevet som et lite småbruk og er bebygd med eldre bygningsmasse som står for riving.

Løsmasser i området består i hovedsak av tykke havavsetninger. Området ligger i nærheten av en kjent kvikkleireforekomst. Multiconsult gjennomførte en befarings og prøvegravning den 28.03.2012 i planområdet, og rapport fra befarings viser at områdestabiliteten er god.

#### Bebyggelsen

##### *Boligbebyggelse – rekkehus B1*

Bygeområde B1, det laveste området og nærmest jernbanen/kommunal veg, er planlagt med rekkehusbebyggelse

I følge reguleringsbestemmelsene tillates det innenfor dette området oppført boliger i 1 etasje med tilhørende carport.

I planbeskrivelsen er det nevnt at det forutsettes oppfylning spesielt i nordøst av området mot kommunal veg. Grense for fylling/annen veggrunn i tidligere reguleringsplan, justeres tilsvarende til fordel for tomt til rekkehusbebyggelsen.

Privat adkomstveg for rekkehusbebyggelsen er foreslått lagt i samme plan som parkeringsplass og carport.

I reguleringsbestemmelsene foreslås det at boligene tillates oppført med pulttak, maksimal takvinkel 25 grader og maksimal mønehøyde på 7,9 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Maksimalt tillatt bebygd areal er satt til % BYA = 55 % av tomtearealet. Arealet er inkludert boder, carport og parkeringsplass på egen grunn.

I følge reguleringsbestemmelsene er kotehøyde på gulv i 1.etasje angitt på plankartet, veiledende.

### *Boligbebyggelse – leilighetsbygg B2*

I følge reguleringsbestemmelsene tillates det innenfor dette området oppført leilighetsbygg med tilhørende anlegg.

Leilighetsbygget er, i følge planbeskrivelsen, planlagt i 2 etasjer. Det er tenkt bygd på et høyere plannivå og anlagt med felles gårdsplass/parkering. Heis er planlagt i tilknytning til svalgang.

Det foreslås at boligene tillates oppført med flattak, maksimal takvinkel 6 grader og maksimal gesimshøyde på 7,0 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Reguleringsbestemmelsene setter maksimalt tillatt bebygd areal til % BYA = 55 % av tomtearealet, inkludert felles boder.

I følge reguleringsbestemmelsene er kotehøyde på gulv i 1.etasje angitt på plankartet, veiledende.

Boder foreslås oppført med flattak med maksimal takvinkel 6 grader og med maksimal gesimshøyde på 3,4 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

### *Garasjeanlegg for leilighetsbygg*

I følge reguleringsbestemmelsene tillates det innenfor dette området oppført garasjer. Disse foreslås oppført med flattak med maksimal takvinkel 6 grader og med maksimal gesimshøyde på 3,4 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Garasjene skal ha ensartet utforming og maksimalt tillatt bebygd areal er satt til % BYA = 100 % av tomtearealet.

### *Avfall - miljøtorv*

I følge reguleringsbestemmelsene tillates det innenfor dette området oppført lagringshus for søppeldunker med sortering av avfall.

Bygget foreslås oppført med flattak med maksimal takvinkel 6 grader og med maksimal gesimshøyde på 3,4 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

### Biladkomst og gang-/sykkelveg

Planforslaget viser to nye avkjørsler fra kommunal veg.

Adkomstveg f\_V1 for rekkehusbebyggelse B1 har en total vegbredde på 7 meter fram til snuplass og videre inn til boligene en bredde på 5,5 meter.

Adkomstveg f\_V2 for leilighetsbygg B2 er avsatt som felles adkomst og gårdsplass.

Sikttrekant er dimensjonert ut fra fartsgrense på 30 km/t, 10 x 30 meter.

### Parkering

#### *Rekkehus B1*

Det er planlagt 1 parkeringsplass i tillegg til carport pr. bolig.

#### *Leilighetsbygg B2*

Innenfor området P for leilighetsbygg anlegges 7 biloppstillingsplasser. En av oppstillingsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. I tillegg er det planlagt 1 garasje plass i fellesanlegg pr. leilighet.

### Lek og uteopphold

Kommuneplanens retningslinjer stiller krav om minimum 50 m<sup>2</sup> regulert leke-/oppholdsareal pr. bolig. I planforslaget for Lundentunet er det avsatt til sammen et areal på 1,4 daa, felles for boligområdene B1 og B2. Området avskjæres av gang- og sykkelveg og en høyspentlinje. Deler av arealet er mindre godt egnet til lek for småbarn og det reelle lekeområdet er noe mindre.

Det opplyses i planbeskrivelsen om at lekeområdet for småbarn legges utenfor sone for elektromagnetisk felt. Området skal anlegges med adkomst fra privat veg og fra felles lekeplass, samt tilpasses universell utforming.

I følge reguleringsbestemmelsene skal lekeplassen utstyres med minimum huske, sandkasse og benk.

### Universell utforming

I følge planbeskrivelsen legges deler av områder for lekeplass/uteoppholdsområdet til rette for universell utforming med adkomst for bevegelseshemmede.

Veger i planområdet blir anlagt med minimale stigningsforhold.

### Vann, avløp og strøm

Området har utbygd kommunal vannforsyning og avløpsanlegg. Det går en kommunal overløpsledning diagonalt over området. Den forutsettes omlagt.

Det er strømførende kabler innenfor området. Åsen trafostasjon ligger på nabotomta, med 66kV overføringsledning fra Åsen til Stjørdal som går over planområdet i søndre del langs gangveg.

### Rekkefølge

I følge reguleringsbestemmelsene skal tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning, opparbeidelse av veg og parkering samt fellesareal for lek og opphold ferdigstilles senest samtidig med første bolig.

### Støy

Bebyggelsen ligger utenfor byggegrense for bane. I følge planbeskrivelsen er antall togpasseringer pr. døgn få, og kommunal veg Sveet og Stokkanvegen antas å ha en ÅDT mindre enn 100. Vegen forbi planområdet går til en mindre gruppe boliger, hvorav 20-30 boliger antas å benytte Stokkanvegen forbi planområdet. For øvrig er Stokkanvegen adkomst for 2-3 gårdsbruk.

Vegen har fartsgrense 30 km/t forbi planområdet.

Støy fra trafostasjon NTE er ikke så stor, i følge NTE, men kan være irriterende for enkelte. Det er ingen norm for den type støy.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Forslagsstiller har benyttet sjekkliste for å vurdere potensielle risiko- og sårbarhetsforhold for området. Forhold/uønskede hendelser som må vurderes er:

#### Grunnforhold:

I NGU sine registreringer er det ingen fareområder i selve planområdet, men NVE har påpekt at det er registrert en kvikkleiresone 300 meter nordøst for planområdet. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser 28.03.2012 med 5 sjaktinger. Rapport fra Multiconsult, 25.04.2012, viser en horisontal lagdeling og det er ikke påtruffet sensitive masser som indikerer kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Undersøkellesområdet er ikke utsatt for leirskred eller annen type jordskred. Rapporten konkluderer med at områdestabiliteten er god og at området er egnet til byggeformål.

#### Radon:

Det er ikke foretatt radonundersøkelser. I følge planbeskrivelsen må dette måles i forbindelse med prosjektering av bygninger, evt. at bygninger uansett oppføres med tilstrekkelig tiltak mot radon.

#### Elektromagnetisk felt:

Det går en 66 kV høyspentledning gjennom planområdet og langs gang- og sykkelveg i sør.

NTE har gitt en uttalelse i forbindelse med overtakelse av eiendommen 27.01.2010:

*Det har vært en del oppmerksomhet omkring magnetfelt ved kraftledninger og eventuelle skadevirkninger av dette. Undersøkelser som er foretatt har ikke avslørt noen dramatiske konsekvenser, men myndighetene har valgt et "føre var" prinsipp og satt en verdi på 0,4 microTesla som grense når man skal utrede alternativer eller tiltak.*

*Styrken av magnetfeltet omkring en kraftledning avhenger av strømstyrken. Den varierer og er bl.a avhengig av årstidene og driftsmessige forhold i strømmettet. Eksakt verdi kan således ikke angis, men på en dag som i dag (27.01.10) vil man måle ca 0,4 microTesla i en avstrand av 18 fra senterlinje. Gjennomsnittet for året blir trolig noe lavere, dvs. at man kommer nærmere linjen før man har samme verdi.*

*I planforslaget ligger all boligbebyggelse 22 meter eller mer fra senter kraftlinje. Småbarnslekeplass ligger 16 - 18 meter fra senter kraftlinje og anses som tilfredsstillende sett ut fra et gjennomsnitt på et år.*

Minste avstander til bygninger, parkeringsplasser, lysmaster, veier m.m. reguleres av Forskrifter om elektrisk forsyningsanlegg (FEF 2006). Alle bygg i planområdet er plassert langt nok unna til å tilfredsstillende forskriftens krav. Dette gjelder også parkeringsplass og gang- og sykkelvei.

#### Kulturminner

Fylkeskommunen har i kommentar til varsel om oppstart konkludert med at det ikke foreligger konflikt med kulturminner, men man er uansett pålagt aktsomhet og meldeplikt i hht. Kulturminnelovens § 8.2.

#### Biologisk mangfold

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§8-12 og kommet fram til at det ikke ligger noe hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i at det ikke er



kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2010, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart, samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

## **Planprosess**

### Medvirkning

Forhåndskonferanse i plansaken ble gjennomført 9.02.2012. Oppstart av planarbeid er kunngjort på kommunens nettside og i Levangeravisa 16.02.2012. Naboer/grunneiere, offentlige instanser og tjenesteytere ble tilskrevet med brev av 16.02.2012. Varsel til Jernbaneverket ble ettersendt 29.03.2012.

Følgende forhåndsuttalelser er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen: NVE, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag fylkeskommune, NTE og Jernbaneverket.

I kommunen er saken forelagt barnerepresentanten og kommunalteknikk.

Barnerepresentanten, 19.04.2012

Som barnerepresentant er jeg betenkt over at høyspent går over området det skal bygges på og uteområdet. Selv om lekeområdet for småbarn legges utenfor sone for elektromagnetisk felt er det slik at barn beveger seg og ikke nødvendigvis oppholder seg der vi har tenkt at de skal være. Små barn er spesielt sårbare, og undersøkelser har avslørt konsekvenser selv om disse ikke er dramatiske. Det er derfor viktig å se nærmere på dette.

Når det gjelder lekeplass er det viktig at de ferdigstilles før boligene er innflyttingsklare.

Kommentar: Småbarnslekeplassen ligger 16-18 meter fra senter kraftlinje. Styrken av magnetfeltet vil i de aller fleste tilfeller være mindre enn 0,4  $\mu$ T og i enkelte perioder kan verdien komme opp i 0,4  $\mu$ T. Ut i fra dette vil gjennomsnittlig eksponeringstid i løpet av et år være tilfredstillende.

Ferdigstillelse av lekeplass dekkes gjennom reguleringsbestemmelsene.

Kommunalteknikk, 23.05.2012

Det går en kommunal overvannsledning diagonalt over området. Denne forutsettes omlagt fram til kum mellom jernbanen og den kommunale veien.

Det anbefales at det etableres rundkjøring på vannledningene.

Tilkobling til hovedledning utføres etter sanitærøknad og godkjente planer fra utbygger.

Kommentar: Punktene videreformidles til utbygger.

### **Vurdering:**

Det går en 66 kV høyspentledning gjennom planområdet, men i følge Forskrifter om elektriske forsyningsanlegg (FEF 2006) er bygninger, vei, fortau, parkeringsplass,

lekeplass m.m plassert i lang nok avstand fra høyspentlinjen. I følge Statens strålevern er det vist en økt risiko for utvikling av leukemi blant barn som vokser opp i boliger hvor gjennomsnittlig magnetfelt gjennom året er høyere enn 0,4 µT (Ahlbom m.fl., 2000). WHO's institutt for kreftforskning (IARC) har klassifisert magnetfelt fra høyspentledninger som mulig kreftfremkallende for mennesker, hovedsakelig basert på befolkningsstudier. Fra IARC fremheves det at det er usikkert hvorvidt denne sammenhengen er reell. Slike befolkningsstudier er relativt usikre, og laboratorieforsøk viser ingen kreftfremkallende effekt av slike magnetfelt. Det er, i følge statens strålevern, ikke påvist at økt risiko for kreft hos voksne eller for andre kreftformer hos barn kan knyttes til det å bo nær høyspentanlegg, ei heller andre former for helseskader.

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.04.11, ble planområdet omregulert fra industri til boligområde. Området ligger sentralt til i Åsen sentrum, nært blant annet jernbanen, dagligvarebutikk og legekantor. Det er mye boligbebyggelse rundt området, og planforslaget legger til rette for videre utbygging i Åsen.

Etter som bygninger er lagt så langt unna høyspentledningen at styrken av magnetfeltet ikke kommer over 0,4 µT, så er det forsvarlig å anbefale utbygging i planområdet.

Planforslaget som er utarbeidet er i samsvar med overordnede planer.

Det tilrådes derfor at planen sendes på høring og offentlig ettersyn.

## **Detaljregulering for Lundentunet Levanger kommune**

Planforslag datert 18.04.12

Rev.

Landsem Plan & Bygg

Jostein Landsem, Stjernavegen 9

7790 Malm

Tlf 900 84 195

[jlandsem@online.no](mailto:jlandsem@online.no)

Side 2 av 8

### **Planbeskrivelse**

#### **1. BAKGRUNN**

Levanger kommune har gjennom kommuneplanens arealdel tillatt boligbebyggelse på eiendommen Lunden, gnr 212 bnr 11 i Åsen sentrum, et område tidligere regulert til industriformål.

Eier av eiendommen, Øra Eiendom Verdal AS ønsker å bygge eneboliger i rekke og leiligheter med tilhørende parkering, garasjer og boder innenfor planområdet.

#### **2. PLANSTATUS**

##### **Gjeldende planer**

I Reguleringsplan for Fossingtrøa, vedtatt 26.01.1989 er området regulert til industriformål.

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.04.11 ble bruken av området endret til boligformål.

I reguleringsplan "Kommunal veg Sveet-Åsen sentrum", vedtatt 21.05.08 ble tilstøtende veg til området omlagt med ny avkjørsel fra E6.

##### **Plantype**

Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering.

### **3. PLANOMRÅDE**

#### **Områdets beliggenhet**

Området ligger i Åsen sentrum like sør for jernbanestasjonen og grenser opp til kommunal veg på nord- og østsiden og trafostasjon på vestsiden. Ovenfor planområdet ligger etablert boligbebyggelse.

#### **Kulturminner**

Det er ikke registrert verneverdige kulturminner i området

#### **Veg og trafikkforhold**

Kommunen har bygd ny veiutløsning med gang og sykkelveg forbi planområdet og fram til E6. Et godt utbygd vegsystem med planskilt kryssing av jernbanen ca 300 meter nord for området. Åsen jernbanestasjon ligger tett inntil planområdet.

Vegen har fartsgrense 30 km/t forbi planområdet og har en liten trafikkmengde, begrenset til et mindre antall boliger.

#### **Vann, avløp og strøm**

Området har utbygd kommunal vannforsyning og avløpsanlegg. Det går en kommunal overløpsledning diagonalt over området. Den forutsettes omlagt.

Strømførende kabler innenfor område, Åsen trafostasjon på nabotomt.

#### **Terreng og grunnforhold**

Terrenget heller mot nordvest med et gjennomsnittlig fall i byggeområdet på ca. 1:10, noe brattere lengre sør. Området har tidligere vært drevet som et lite småbruk og er bebygd med eldre bygningsmasse som står for riving.

I henhold til kvartærgeologiske kart består løsmasser i område hovedsakelig av tykk havavsetninger.

I følge faresonekart for kvikkleire er det påvist kvikkleire i nærliggende områder.

Planområdet er på 5,6 daa.

Området anses som velegnet til konsentrert boligbebyggelse med sin beliggenhet og nærhet til sentrum og offentlig kommunikasjon.

Side 3 av 8

Kartutsnitt

### **4. EIENDOMSFORHOLD**

Planområder avgrenses til kommunal veg og følger eiendomsgrensen for Lunden 212/11 forøvrig.

Kommunen har bygd en offentlig gang- og sykkelveg over eiendommen i søndre del av tomten.

Naboeiendom mot øst, Trafostasjon 208/18 med 66kV overføringsledning fra Åsen til Stjørdal går over planområdet i søndre del langs gangveg.

### **5. PLANPROSESS**

Det ble avholdt oppstartsmøte med Levanger kommune 9.02.12.

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Levangeravisa 16.02.12 og på kommunens hjemmeside i uke 7.

Det ble sendt informasjonsbrev til berørte naboer/grunneiere 16.02.12.

Det ble sendt informasjonsbrev til fylkesmannen, fylkeskommunen, NVE, NTE og Levanger kommune 16.02.12. Varsel til jernbaneverket ble ettersendt 29.03.12.

### **6. INNKOMNE MERKNADER/INNSPILL**

Merknader og innspill er oppsummert og kommentert nedenfor:

#### **NVE**

Dato 23.02.12:

Det er ikke registrert kjente fareområder eller aktsomhetssoner innenfor planområdet, men ca

300 meter øst for området ligger en kjent kvikkleirsone "Vang" med middels faregrad. Anbefaler at det gjennomføres en geoteknisk vurdering av fagkyndig personell.

Side 4 av 8

*Kommentar: Tas til etterretning og følges opp i arbeidet med planen. Geoteknisk undersøkelse er gjort og rapport ettersendes.*

### **Fylkesmannen i Nord-Trøndelag**

Dato 16.03.12:

Landbruksavdelingen viser til at området tidligere er omdisponert til boligformål. De er positiv til en rimelig arealeffektiv løsning med 15 planlagte boenheter og legger til grunn at det blir minimum antallet for den videre planlegging.

Miljøvernabdelingen ber om at eventuelle miljøkvaliteter i området hensyntas. Videre påpeker de hensynet til barn og unge, funksjonshemmede samt støy.

Kommunalavdelingen minner om at nødvendig samfunnsikkerhetshensyn, inkludert tilpassing til et endret klima vurderes.

*Kommentar: Planforslaget har etter beste evne etterstrebet disse punktene.*

### **Nord-Trøndelag Fylkeskommune**

Dato 28.02.12:

De viser til at det legges opp til en tett utbygging av området og det må påses at planen oppfyller krav til oppvekstmiljø.

Opplyser at det ikke finnes konflikt med kjente, automatisk fredet kulturminner, men minner om aktsomhet- og meldeplikt hvis slike blir oppdaget under arbeidet.

*Kommentar: Tas til etterretning og innarbeides i planen.*

### **NTE**

Dato 23.03.12, med kommentarer i forhold til en mer detaljert varsling:

NTE's 66kV høyspenningslinje kommer innenfor reguleringsplanens område. Alle viktige bygg er plassert 9,5 meter fra senterlinje høyspenningslinje og tilfredsstiller forskriftenes krav.

Mindre viktige bygg under 50 m<sup>2</sup> og som ikke benyttes til boligformål tillates plassert under høyspenningslinjer under forutsetning av at direkte avstand til ledningene er minimum 5,5 meter. Avstand fra bakken ved søppelhus ved trafostasjon er målt til 11 meter.

Kryssing over offentlig veg, fortau, sykkelstier og parkeringsplasser tillates under forutsetning av en direkte avstand til ledningene er minimum 7,5 meter. Avstanden fra bakken til nærmeste fase på linjen der parkeringsplass er tenkt plassert er målt til 10,0 meter.

Det vises for øvrig til at NTE Nett har flere jordkabler i området. Kabler bør alltid påvises før anleggsarbeid igangsettes.

Det minnes også om faren ved anleggsarbeid nær høyspenningslinje og kabler.

*Kommentar: Tas til etterretning og innarbeides i planen.*

### **NTE**

Dato 26.04.12:

De påpeker at tiltakets behov for strømforsyningsanlegg bør avklares og tas med i planen.

*Kommentar: Tas til etterretning og innarbeides i den videre prosjektering.*

*NTE sitt nettanlegg i og rundt planområdet er hensyntatt i planarbeidet, se ovenfor ved direkte kontakter med NTE.*

### **Jernbaneverket**

Dato 24.04.12:

Jernbaneverket viser til problemer med ulovlig kryssing av jernbanesporet ved tidligere nedlagte planovergan og ved stasjonsområdet. Selv med iverksatt tiltak skjer det ulovlig kryssing av linjen av myke trafikanter.

Jernbaneverket varslet krav om gangbro / undergang dersom det ble lagt ut nye boligindstriområder ved behandling av kommuneplanens arealdel i 2011.

Side 5 av 8

De stiller som vilkår at det bygges planfri kryssing med jernbanen før det etableres ytterligere bebyggelse i området.

*Kommentar: Krav om tiltak for å bedre sikkerheten for kryssing med jernbanen har vært fremmet ved tidligere plansaker.*

*Vi legger til grunn at sikringstiltak for villkryssing av området er tidligere vurdert.*

## **7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

Planforslag: Detaljregulering Lundentunet

Planforslaget består av:

- Plankart, målestokk 1:1000 / 1:500
- Planbeskrivelse
- Reguleringsbestemmelser

Illustrasjonsmaterialet består av:

- Illustrasjonsskisse/ utenomhusplan
- Snitt av planområde
- Veiledende plan- og fasadetegninger av bygninger

### **7.1 Planlagt arealbruk**

Området er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- konsentrert småhusbebyggelse
- garasjeanlegg for bolig
- avfall, miljøtorg
- lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang- og sykkelveg
- parkering

Hensynssoner

- sikringssone, frisikt
- faresone, høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

### **7.2 Hensikten med detaljplanen**

Hensikten er å legge til rette for et boligområde med 15 boenheter.

### **7.3 De ulike reguleringsformål**

#### **Bolig**

Byggeområde B1, det laveste området og nærmest jernbanen/kommunal veg er planlagt med rekkehusbebyggelse. Byggene bygges i kjede på 2 rekker med carport i mellom.

Forutsetter oppfylling spesielt i nordøst av området mot kommunal veg. Grense for fylling/annen veggrunn i tidligere reguleringsplan, justeres tilsvarende til fordel for tomt til rekkehusbebyggelsen.

Det er regnet med 1 parkeringsplass i tillegg til carport pr. bolig.

Privat adkomstveg for rekkehusbebyggelsen er foreslått lagt i samme plan som parkeringsplass og carport.

Byggeområde B2 er planlagt med et leilighetsbygg i 2 etasjer, bygd på et høyere plannivå og anlagt med felles gårds plass/parkering. Bygget bygges med heis i tilknytning til svalgang.

Det er regnet med 1 parkeringsplass i tillegg til 1 garasjeplass i fellesanlegg pr leilighet. Rekkehus bygges i 2 rekker med til sammen 7 boenheter, leilighetsbygg med 8 leiligheter i 2 etasjer.

Alle bygg bygges med pulttak.

#### **Leikeplass/uteoppfølsareal**

I planforslaget er det avsatt til sammen et areal på 1.4 daa. Området avskjæres av gang og sykkelveg og en høyspentlinje. Deler av arealet er mindre godt egnet til lek for småbarn og det reelle leikeområdet er noe mindre.

Leikeområde for småbarn legges utenfor sone for elektromagnetisk felt, se for øvrig pkt 8.1.

Område anlegges med adkomst fra privat veg og fra felles gårds plass, tilpasset universell utforming.

## **Veg og parkering**

Planforslaget viser to nye avkjørsler fra kommunal veg.

Adkomstveg f\_V1 for rekkehusbebyggelse har en total vegbredde på 7 meter fram til snuplass. Videre inn til boligene en bredde på 5,5 meter.

Adkomstveg f\_V2 for leilighetsbygg er avsatt som felles adkomst og gårdsplass.

Parkeringsområde med 7 parkeringsplasser.

Sikktrekant er dimensjonert ut fra fartsgrense på 30 km/t, 10 x 30 meter.

## **Avfall – miljøtorg**

Renovasjon for rekkehusbebyggelse samordnes på et areal inntil privat adkomstveg ved snuplass.

For leilighetsbygg, et tilsvarende bygg like ved kommunal veg med oppstilling for henting avfall på gårdsplass.

## **7.3 Utnyttelsesgrad**

Maksimal utnyttelsesgrad er i detaljplanen knyttet til hvert utbyggingsformål.

Område som er regulert til rekkehus kan maksimalt 55% (BYA) av arealet bebygges. I arealet er inkludert boder, carport og parkeringsplass egen grunn.

For leilighetsbygg er utnyttelsesgraden satt til 55 % BYA inkludert felles boder. Område for garasje er vist som eget byggeområde og som kan bebygges i sin helhet.

## **7.4 Byggegrense**

Byggegrense er satt til 9 meter fra senter kommunal veg.

## **7.5 Sikringssone høyspent**

Generelt:

66 kV høyspentledning går gjennom planområdet og langs gang- og sykkelveg i sør.

Viktige bygninger (boliger og garasjer etc. over 50 m<sup>2</sup>) kan ikke plasseres nærmere høyspentledning enn 9.5 m fra kraftlinjens senterlinje.

Mindre viktige bygg med grunnflate mindre enn 50 m<sup>2</sup> kan komme innenfor denne grense hvis vertikal avstand til kraftledning er minimum 5.5 meter. Tilsvarende skal parkeringsplass ha en avstand på 7 meter.

Alle boligbygg er plassert godt utenom sikringssonen på 9.5 m. Et garasjeanlegg er plassert delvis inntil denne grense.

En miljøstasjon og parkeringsplass er plassert innenfor sikringssonen, men med tilstrekkelig horisontalavstand til ledninger.

## **7.6 Aktsomhet**

Anleggsarbeid i nærheten av høyspenningsanlegg krever spesiell aktsomhet og utbygger oppfordres til et fokus på det.

## **7.7 Barn og unges interesser**

Det er lagt til rette for et lekeareal/uteoppholdsareal fordelt på 2 områder adskilt med en gang og sykkelveg. Arealer nærmest boligbebyggelsen avsettes til leikeareal og deler lagt til rette som småbarnslekeplass.

Det vil også være gode muligheter for uteopphold for barn og voksne nært boligene på tomtene.

## **8. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

I planforslaget legges det til rette for bygging av konsentrert småhusbebyggelse i overensstemmelse med overordnet plan.

## **Naturmangfold**

Det er ikke kjent sjeldne arter eller naturtyper i planområdet.

## **Grønnstruktur**

Deler av leke- og uteoppholdsarealer vil bli arrondert og anlagt for småbarnslekeplass.

Området for øvrig planeres og tilsås med gress.

## **Universell utforming**

Veger i planområdet blir anlagt med minimale stigningsforhold.

Deler av områder for lekeplass på lekeplass/uteoppholdsområdet legges til rette for universell utforming med adkomst for bevegelseshemmede.

## **Registrerte fornminner**

Det er ingen kjente fornminner i området.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke registrerte kulturminner, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller deres sikringszone på 5 meter.

Melding om funn skal straks meldes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner.

Utbygger er pålagt aktsomhet og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8.

## **8.1 ROS-analyse**

I plandelen til Plan- og bygningsloven er det i § 4.3 stilt krav om at det i planer for utbygging skal gjennomføres en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROSanalysen skal avdekke eventuelle risikomomenter for å forebygge uønskede hendelser med fare for liv og helse, miljø, økonomiske verdier og trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

Potensielle risiko- og sårbarhetsforhold er vurdert i forhold til sjekklister utarbeidet av Levanger kommune.

## **Grunnforhold**

I NGU sine registreringer er det ingen fareområder i selve planområdet, men det er registrert en kvikkleiresone 300 meter nordøst for planområdet som NVE påpeker.

Det er gjennomført geotekniske forundersøkelser med 5 sjakterier på byggetomta Lundentunet. Undersøkellesområdet er ikke utsatt for leirskred eller annen type jordskred.

Løsmassemektheten er liten. De påviste grunnforholdene viser horisontal lagdeling og det er ikke påtruffet sensitive masser som indikerer kvikkleire eller sprøbruddmateriale.

Områdestabiliteten er god og området er egnet til byggeformål.

## **Radon**

Det er ikke foretatt radonundersøkelser. Dette må måles i forbindelse med prosjektering av bygninger, evt. at bygninger uansett oppføres med tilstrekkelig tiltak mot radon.

## **Støy fra bane og veg**

Bebyggelsen ligger utenfor byggegrense for bane. Antall tog passeringer pr døgn er få.

Kommunale veger Svee og Stokkanvegen antas å ha en ÅDT mindre enn 100. Vegen forbi planområde går til en mindre gruppe boliger, hvorav 20 – 30 boliger antas å benytte Stokkanveg forbi planområdet. For øvrig er Stokkanvegen adkomst for 2- 3 gårdsbruk.

Det er beskjedent og uproblematisk trafikk.

## **Støy fra trafostasjon**

Støy fra trafostasjon NTE er ikke så stor i følge NTE, men kan være irriterende for enkelte. Det er ingen egen norm for den type støy.

Side 8 av 8

## **Elektromagnetisk felt**

66 kV høyspentledning går gjennom planområdet og langs gang- og sykkelveg i sør.

NTE har gitt en uttalelse i forbindelse med overtakelse av eiendommen 27.01.2010:

Det har vært en del oppmerksomhet omkring magnetfelt ved kraftledninger og eventuelle skadevirkninger av dette. Undersøkelser som er foretatt har ikke avslørt noen dramatiske konsekvenser, men myndighetene har valgt et "føre var" prinsipp og satt en verdi på 0,4 microTesla som grense når man skal utrede alternativer eller tiltak.

Styrken av magnetfeltet omkring en kraftledning avhenger av strømstyrken. Den varierer og er bl.a avhengig av årstidene og driftsmessige forhold i strømmettet. Eksakt verdi kan således ikke angis, men på en dag som i dag (27.01.10) vil man måle ca 0,4 microTesla i en avstand av 18 fra senterlinje.

Gjennomsnittet for året blir trolig noe lavere, dvs. at man kommer nærmere linjen før man har

samme verdi.

I planforslaget ligger all boligbebyggelse 22 meter eller mer fra senter kraftlinje.

Småbarnslekeplass ligger 16 - 18 meter fra senter kraftlinje og anses som tilfredsstillende sett ut fra et gjennomsnitt på et år.





# Detaljregulering for Lundetunet, Levanger kommune

## Reguleringsbestemmelser

Planbestemmelser datert 18.04.12

Detaljplan for Lundetunet er datert 18.04.12

Revidert 00.00.00

Godkjent av Levanger kommunestyre i sak 00/2011

### 1.0 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

#### Bebyggelse og anlegg

- konsentrert småhusbebyggelse
- garasjeanlegg for bolig
- avfall, miljøtorg
- lekeplass/uteoppholdsplass

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang- og sykkelveg
- adkomst/parkering

#### Hensynssoner

- sikringssone, frisikt
- faresone, høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

FØLGENDE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSFORMÅLENE:

### 2.0 FELLESBESTEMMELSER

**2.1** Sammen med søknad om ramme-/byggetillatelse skal det følge en utenomhusplan som skal viser

- bebyggelsens plassering og utforming
- adkomst, parkering og gangarealer
- gesims- og mønehøyder
- lekeplassens utforming med utstyr bla. benker, sandkasse og huske.
- forstøtningsmur
- beplantning og vegetasjon
- sykkelparkering

**2.2** All bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

**2.3** Det skal tas hensyn til universell utforming ved opparbeidelse av utearealer og utforming av bebyggelsen.

**2.4** Det skal anlegges minimum 1,5 parkeringsplasser/garasjer pr. bolig / leilighet.

**2.5** Alle bygg i området skal oppføres med samme takform.

Side 2 av 3

**2.6** Eventuell støttemur mellom privat veg pV1 og byggeområde B2 kan settes opp i eiendomsgrense og avsluttes med gjerde som sikring.

**2.7** Før byggetillatelse kan gis skal det være dokumentert tilstrekkelig sikring mot radonstråling, jfr forskrift om tekniske krav til byggverk.

**2.8** Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredet kulturminner må arbeidet stanses straks og fylkeskommunen varsles jfr. Kulturminnelovens § 8.2.

**2.9** Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlig vann- og avløpsledninger enn 4 meter.

### **2.10** Rekkefølge

Tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning, opparbeidelse av veg og parkering samt fellesareal for leik og opphold skal ferdigstilles senest samtidig med første bolig.

## **3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

På byggeområdene kan det oppføres rekkehus og leilighetsbygg som vist på planen.

### **3.1 Boligbebyggelse – rekkehus B1**

Innenfor området tillates oppført boliger i 1 etasje med tilhørende carport. Boligene tillates oppført med pulttak, maksimal takvinkel 25 grader og maksimal mønehøyde på 7,9 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Maksimalt tillatt bebygd areal er satt til % BYA = 55 % av tomtearealet. Kotehøyde gulv 1. etasje angitt på plankartet, er veiledende.

### **3.2 Boligbebyggelse – leilighetsbygg B2**

Innenfor område tillates oppført leilighetsbygg med tilhørende anlegg. Bygget tillates oppført med flattak, maksimal takvinkel 6 grader og maksimal gesimshøyde på 7,0 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Maksimalt tillatt bebygd areal er satt til % BYA = 55 % av tomtearealet. Kotehøyde for 1. etasje angitt på plankartet er veiledende. Innenfor området tillates oppført uteboder. Boder kan oppføres med flattak, maksimal takvinkel 6 grader og med maksimal gesimshøyde på 3,4 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

### **3.3 Garasjeanlegg for leilighetsbygg**

Innenfor området tillates oppført garasjer. Byggene kan oppføres med flattak, maksimal takvinkel 6 grader og med maksimal gesimshøyde på 3,4 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Garasjene skal ha ensartet utforming. Maksimalt tillatt bebygd areal er satt til % BYA = 100 % av tomtearealet.

### **3.4 Avfall - miljøborg**

Innenfor området tillates oppført lagringshus for søppeldunker med sortering av avfall. Bygget kan oppføres med flattak, maksimal takvinkel 6 grader og med maksimal gesimshøyde på 3,4 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

### **3.5 Felles leke og oppholdsarealer**

Innenfor området skal det tilrettelegges for å anlegge lekeplass for småbarn. Området skal brukes til felles lekeplass og oppholdsarealer, og er felles for boligområdene B1 og B2.

Lekeplass skal anlegges slik at barn i ulike aldersgrupper trykt kan bruke området og slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der. Lekeplass skal utstyres med minimum huske, sandkasse og benk. Deler av område skal være universell utformet.

## **4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Veg**

#### **Kjøreveg f\_V1**

Området skal benyttes til felles veg/adkomst for byggeområde B1.

#### **Adkomst/parkering f\_V2**

Området skal benyttes til felles veg/adkomst og parkering for byggeområde B2. Avkjørsler utformes i henhold til vegnormalene for Statens vegvesen og forskrift til veglovens § 43.

### **4.2 Parkeringsplasser P**

Det skal innenfor området P for leilighetsbygg anlegges 7 biloppstillingsplasser. En av oppstillingsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.  
For rekkehusbebyggelse skal det anlegges 1 biloppstillingsplass for hver bolig på egen tomt.

#### **4.3 Gang- og sykkelveg o\_G1 og o\_G2**

Det skal bygges gang- og sykkelveger som vist i planen.

#### **4.4 Annen veggrunn**

Arealer for veggrøft, skjæring og fylling.

### **5.0 HENSYNSSONER**

#### **5.1 Faresone - Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler**

Området er faresone ved høyspentlinjer. Det kan ikke oppføres bygninger innenfor fareområdet.

#### **5.2 Sikringsone – Frisikt**

Innenfor frisiktssonen må det ikke være sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over plannivå på tilstøtende veg