



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Eldres Råd
Møtested: Formannskapssalen, 3008, Levanger rådhus
Dato: 27.06.2012
Tid: 10:00

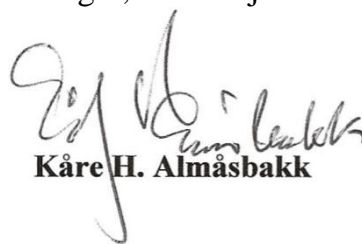
Faste medlemmer er med dette kalt inn til møtet. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, på tlf. 74 05 27 05, eller e-post: reidun.johansen@levanger.kommune.no

Saksnr	Innhold
PS 10/12	Referatsaker
PS 11/12	Områderegulering av Staup - igangsetting av planarbeid og høring av planprogram - Eldre råds høringsuttalelse
PS 12/12	1719/18/74 - Detaljregulering / planendring Nossumhyllan felt D1 og D2

Orienteringer:

- Varaordfører Hans Heieraas orienterer om politikernes oppfatning av rådets rolle
- Leder av Eldres råd Kåre H. Almåsbygg orienterer fra Eldrerådskonferansen 2012.

Levanger, den 21. juni 2012


Kåre H. Almåsbygg

PS 10/12 Referatsaker

RS 4/12 Årsrapport 2011 - Eldrerådet i Nord-Trøndelag



Levanger kommune
Sakspapir

Områderegulering av Staup - igangsetting av planarbeid og høring av planprogram - Eldre råds høringsuttalelse

Saksbehandler: Reidun Johansen	Arkivref: 2011/10118 - /033
E-post: reidun.johansen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74052705	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Eldres Råd	27.06.2012	11/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges fram for rådet, som bes vurdere å gi en høringsuttalelse.

Leder i eldre råd vil i møte 27.06.12 fremme følgende forslag til høringsuttalelse: Områderegulering Staup - Planprogram

Vi er forelagt et rent planprogram,

Dette viser eksempler på viktige momenter i forhold til hensikten og hva Levanger kommune forventer av det videre planarbeidet.

Planen medfører så langt ikke detaljer om anvendelse og bygninger, men beskriver en rekke aktuelle forhold som dermed er ment å måtte være med i en mer endelig plan; dette fremgår klart ut fra det som skisseres som "Utredningsprogram".

Vi finner grunn til spesielt å minne om anførte momenter i "Framdrift", bl.a. om at det skal holdes et åpent folkemøte 26. juni 2012..

Eldres Råd i Levanger kommune ser ikke grunnlag for andre innspill på dette stadium.

Planprogrammet tegner en interessant og spennende utvikling av området ved Staup, og vi ser frem til å bli kjent med den mer endelig plan.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Brev av 13.06.12 fra Raboll Norge AS ad. Områderegulering av Staup, igangsetting av planarbeid og høring av planarbeid.

Vedlegg:

1. E-post datert 13.06.12 fra Ramboll Norge
2. Brev datert 13.06.12 fra Ramboll Norge
3. Planprogram Områderegulering Staup – datert 13.06.12

Hei!

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles med dettes at det igangsettes planarbeid for Staup gnr/bnr 1/1 i

Levanger kommune. Området er i dag avsatt til LNF-område i kommuneplanen for Levanger kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for offentlig bebyggelse. Se vedlagt planprogram og brev for mer informasjon.

Brev og planprogram blir kun sendt per e-post.

Ved spørsmål og innspill ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Anne Elisabeth Katmo

Arealplanlegger

Avdeling Areal og Samferdsel

M +47 95 15 21 10

anne.katmo@ramboll.no

Rambøll Norge AS

Mellomila 79

NO-7493 Trondheim

www.ramboll.no

Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA
Dato 2012-06-13

Rambøll
Mellomila 79
P.b. 9420 Sluppen
NO-7493 TRONDHEIM
T +47 73 84 10 00
F +47 73 84 10 60
www.ramboll.no
Vår ref. AEKTRH
Deres ref. gnr/bnr:
Offentlige etater

STAUP I LEVANGER KOMMUNE IGANGSETTING AV PLANARBEID OG HØRING AV PLANPROGRAM

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles med dettes at det igangsettes planarbeid for Staup gnr/bnr 1/1 i Levanger kommune. Området er i dag avsatt til LNF-område i kommuneplanen for Levanger kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for offentlig bebyggelse. Se vedlagt planprogram for mer informasjon.

Tiltaket faller inn under forskrift om konsekvensutredning, på grunn av at det legges opp til utlegging av nye områder til utbyggingsformål. Det er derfor utarbeidet et planprogram som setter føringene for det videre planarbeidet. Planprogrammet sendes til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeid.

Dette brevet sendes til offentlige etater og alle berørte, slik at det som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet. Innherred samkommune skal, på bakgrunn av forslaget og uttalelser til dette, fastsette program for utredningsarbeidet. Når forslaget med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn får berørte parter varsel om dette og kan komme med merknader innen en satt frist. Offentlig ettersyn vil bli kunngjort på kommunens nettsider.

Levanger kommune er tiltakshaver og grunneier for planområdet. Rambøll er innleid til å utarbeide planforslaget med konsekvensutredning.

For ytterligere opplysninger om planarbeidet ta kontakt med arealplanlegger Anne E. Katmo på telefon 95 15 21 10 eller anne.katmo@ramboll.no Se også <http://www.levanger.kommune.no/Kunngjoringgettersyn/>

I

nnspill til planarbeidet og planprogrammet sendes til Rambøll v/Anne E. Katmo, P.b. 9420 Sluppen, 7493 Trondheim, eller anne.katmo@ramboll.no innen **11.august 2012**.

Med vennlig hilsen



Levanger kommune
Sakspapir

1719/18/74 - Detaljregulering / planendring Nossumhyllan felt D1 og D2

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2012/330 -
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	/L2012001
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	09.05.2012	39/12
Eldres Råd	27.06.2012	12/12

Rådmannens forslag til vedtak:

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

**Leder i eldres råd vil i møte 27.06.12 fremme følgende høringsuttalelses forslag:
Detaljregulering/planendring Nossumhyllan felt D1 og D2**

Etter behandling i PUK 9. mai 2012 er planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn. Det er snakk endring i forhold til opphavlig plan for aktuelle område, vedtatt 12.11.2007.

Gjeldende plan og vedtak omhandler 6 mindre eneboliger.

Endringsforslaget medfører ingen utvidelse av området.

Endringen fører til at man får et leilighetsbygg i 2 etasjer med samlet 6 leiligheter, samt 2 eneboliger. Det gir en økning i boenheter til 8 mot tidligere 6.

Dette er en god utnyttelse av arealet, og bygger sannsynligvis bl.a. på de erfaringer man har med tilsvarende leilighetsbygg som allerede er oppført på tiliggende område.

Endringen er på alle måter basert på samme hensyn og krav som den opphavlige plan, slik at alle hensyn er ivaretatt, og Eldres råd ser ingen grunn til innsigelser til endringen.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 09.05.2012

Forslag i møte:

Forslag til tillegg fra Gunnar Løvås, SV:

Bygningene skal prosjekteres og utføres slik at minimum 40 % av netto varmebehov kan dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brenslers hos sluttbruker.

Alternativt at boligene utstyres med skorstein og lukket ildsted for bruk av biobrensel.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Forslag til tillegg fra Løvås avvist med 7 mot 1 stemme.

VEDTAK:

Det gjøres følgende tilføyelser i reguleringsbestemmelsene:

- § 2.1 andre ledd: Situasjonsplanen skal også vise utemøblering/utstyr på felles lekeplass, forstøtningsmurer, gjerder og vegetasjon.
- § 3.3 Lekeområde: Området skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske, før nye boliger tas i bruk.

Vedlagte planforslag for Nossumhyllan felt D1 og D2, med overnevnte endring, legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Rådmannens forslag til vedtak:

Det gjøres følgende tilføyelser i reguleringsbestemmelsene:

- § 2.1 andre ledd: Situasjonsplanen skal også vise utemøblering/utstyr på felles lekeplass, forstøtningsmurer, gjerder og vegetasjon.
- § 3.3 Lekeområde: Området skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske, før nye boliger tas i bruk.

Vedlagte planforslag for Nossumhyllan felt D1 og D2, med overnevnte endring, legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse mai 2012
- 2 Plankart 20.04.2012
- 3 Reguleringsbestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Block Watne, 16. april 2012: Rapport fra prøvegraving.
- Utbyggingsavtale for Nossumhyllan, godkjent 12.12.2007.
- Reguleringsplan Nossumhyllan - endring, vedtatt 21.11.2007.
- Forhåndsuttalelser (5 stk.).

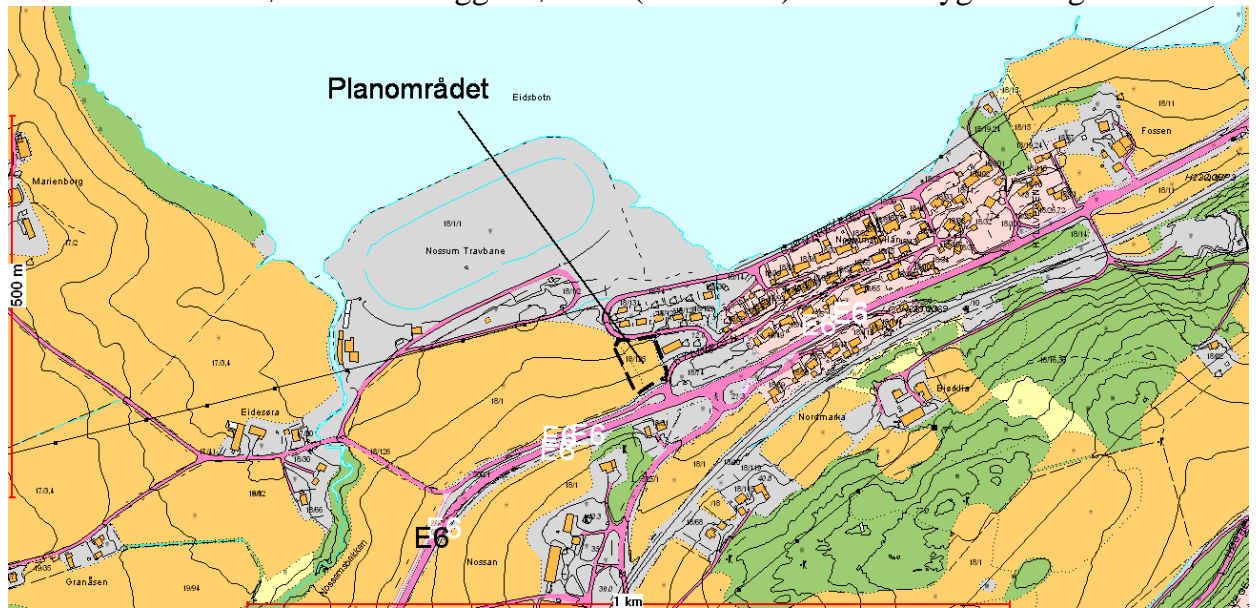
Saksopplysninger:

Bakgrunn

Block Watne as er i gang med å bygge ut boliger på Nossum, i tråd med gjeldende reguleringsplan vedtatt 21.11.2007. På felt D1 og D2 ønsker de imidlertid å legge til rette for et leilighetsbygg og 2 eneboliger, istedenfor 6 mindre eneboliger som gjeldende plan tillater. Vedlagte endringsforslag, utarbeidet av RG-prosjekt as pva. Block Watne as, legger til rette for dette. Endringen innebærer ikke utvidelse av planområdet. Den utløser heller ikke krav om konsekvensutredning.

Planområdet

Planområdet er på 3,2 daa og ligger sør for Eidsbotn og sørvest for Levanger sentrum. Planområdet som søkes endret ligger sørvest (i utkanten) av det utbygde boligfeltet.



Adkomst til planområdet er fra E6 via Hyllvegen og Sjømarkvegen. Veger og infrastruktur er tilrettelagt for utbygging gjennom utbygging av øvrige deler av boligfeltet.

Planstatus

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Nossumhyllan, vedtatt 21.11.2007. Denne planen legger til rette for utbygging av 6 mindre eneboliger med tilhørende fellesarealer på det aktuelle området. Ifølge denne planen kunne disse boligene ha maks gesims- og mønehøyde på hhv. 6 og 8 m og saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Maks totalhøyde for garasjer var 4 m. Høyder for bolighus og garasje skulle måles ift. hhv. gjennomsnittlig tilbakefylt terreng og gjennomsnittlig terreng. Maks %-BYA var 40 % innenfor boligformålene. Garasje/carport i egne formål kunne være på maks 30 m² bebygd areal pr. boenhet, men illustrerte løsninger var mindre.

Plan-/endingsforslaget

Generelt

Det foreslås ett felt for konsentrert småhusbebyggelse og et felt for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende fellesarealer som veg, renovasjonsanlegg og lekeplass. Parkering inkl. garasje/carport er nå forutsatt innenfor boligformålene.

Bebyggelsen

Felt D1 for konsentrert småhusbebyggelse planlegges bebygd med leilighetsbygg i 2 etasjer med 3 leiligheter i hver etasje. Det planlegges 6 carporter/garasjer med bod, som vist i plankartet. I tillegg 3 gjesteparkeringsplasser.

Tomta er tenkt planert flatt slik at alle leilighetene kommer over bakkenivå.

Grad av utnytting: Maks %-BYA = 40 %.

Takform: Saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader.

Bolighus: Gesims- og mønehøyde på hhv. 6,5 og 9,5 m ift. gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje/carport: Totalhøyde 4,5 m fra gjennomsnittlig terreng, maks BYA 25 m², tilpasset bolighuset.

Felt D2 for frittliggende småhusbebyggelse planlegges bebygd med 2 eneboliger med sokkel og med en garasje/carport, samt en gjesteparkeringsplass, pr. bolig.

Grad av utnytting: Maks %-BYA = 35 %.

Takform: Saltak med takvinkel mellom 27 og 45 grader.

Bolighus: Gesims- og mønehøyde på hhv. 7,0 og 8,0 m ift. gjennomsnittlig planert terreng. Takopplett eller ark i inntil 1/3 av takflatens lengde.

Garasje/carport: Totalhøyde 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng, maks BYA 50 m², tilpasset bolighuset.

Sammenlignet med gjeldende reguleringsplan, er bolighusene nå illustrert med lengste fasader langs høydekurvene. Samtidig endres boligtype, gesims-/mønehøyde og takvinkler noe. Leilighetsbygget kan ha 0,5 m høyere gesims og 1,5 m høyere møne enn bebyggelse med hjemmel i gjeldende plan. For eneboligene økes maks gesims med 1 m. Takvinklene endres fra 20-30 grader til 27-40 grader for eneboliger og til 27-45 grader for leilighetsbygget.

Maksimalt bebygd areal for garasje/carport er redusert for leilighetsbygget og økt for eneboligene. Maks totalhøyde for garasje/carport generelt er økt med 0,5 m.

Adkomst og gangforbindelser

Det planlegges én adkomst fra Sjømarkvegen inn i området. Denne har samme trase som gjeldende reguleringsplan, og vil være felles for eiendommene. Største stigning er 10 %.

Det er liten trafikk og lav hastighet i planområdet og boligfeltet for øvrig. Avkjørselen er felles for 8 boenheter, og det er ikke behov for fortau.

Parkering

Bestemmelsen § 2.5 er iht. kommunale vedtekter og gjeldende reguleringsplan.

Renovasjonsanlegg

Det planlegges avfallssystem basert på bunntømte containere, ved Sjømarkvegen.

Lek og uteopphold

Sammenlignet med gjeldende reguleringsplan reduseres felles lekeplass noe og gangadkomsten er tatt med i formålet på 450 m². Antall boenheter øker fra 6 til 8.

Kommunens krav om minimum 50 m² uteareal pr. bolig og minimum 100 m² småbarnslekeplass innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen er likevel oppfylt.

Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Opprinnelig bestemmelse om at prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealene, er begrenset til å gjelde felt D1, som planlegges med 3 tilgjengelige boenheter i første etasje. Dette jf. krav i TEK10 § 12-2 for boenhet med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsplan. Dette kan ikke tilfredsstilles for leilighetene i 2. etasje.

I felt D1 er det vist 3 HC-plasser på bakken, omtalt som gjesteplasser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det vises til vedlagte planbeskrivelse, hvor aktuelle fare- og risikomomenter er identifisert og beskrevet nærmere. Forhold som rasfare, flomfare, vind, forurensning i grunnen samt beredskap- og ulykkesrisiko, er sjekket ut av saken. Når det gjelder støy fra E6 anbefales det utredning på byggesaksnivå. En er ikke kjent med andre forhold i området eller nærområdet som vil utgjøre spesiell fare eller potensiell risiko for ulykker.

Rasfare

I følge kvartærgeologisk kart består grunnen av hav- eller strandavsetning med varierende mektighet. I NGU sin database, er det ikke registrert kvikkleiresoner i nærområdet, men det kan likevel forekomme partier med dårlig grunnforhold i planområdet. Prøvegravinger viser at det generelt er liten dybde til fjell i området. Største gravedybde til fjell er 2,10 m. Risikoen for ras anses liten. Rapport er sendt NVE.

Støy

E6 er mulig støykilde for planområdet. I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan ble det gjennomført støyberegninger med Novapoint Støy. Disse beregningene konkluderte med at mest støyutsatt fasade i D2 ligger innenfor gul sone og har støyverdier på Lden = 58 – 61 dBA. Lekeplassen og uteoppholdsarealer har verdier under grenseverdien på Lden = 55 dBA.

Statens vegvesens støyvarselkart (21.12.2009) bekrefter disse beregningene. Plankartet har angitt gul sone iht. T-1442 basert på støyvarselkartet fra Statens vegvesen.

Det er ikke aktuelt med støyskjerm for planområdet, men det vil være behov for en støyfaglig utredning i forbindelse med byggesaken. Se bestemmelsenes § 2.6.

Kulturminner

Ifølge forhåndsuttalelse fra Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune er det ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ikke krevd arkeologisk forundersøkelse.

Biologisk mangfold – forholdet til naturmangfoldloven

Planen er vurdert iht. naturmangfoldlovens §§ 8-12, og en kan ikke se at den kommer i konflikt med forhold som skal hensyntas. Dette basert på opplysninger fra Naturbasen til Direktoratet for vil naturforvaltning, Artsdatabankens artskart, kommunens egne faktaark om biologisk mangfold og GINT (Geografi i Nord-Trøndelag og Norge digitalt). Forvaltningsmålene i naturmangfoldlovens §§ 4 og 5 skal derfor være ivarettatt.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Vann- og avløp: Det foreligger utbyggingsavtale fra 2007. I planbeskrivelsen er det opplyst om at veger og infrastruktur for øvrig er tilrettelagt for utbygging, samt at vannforsyningen i området er dimensjonert for uttak av brannvann.

Energiløsninger: Det vises til minstekrav i TEK10. I kommunestyrets planvedtak i 2007, ble utbygger bedt om å vurdere å tilrettelegge for alternativ oppvarming basert på fornybare energikilder.

Utbyggingsavtale

Det foreligger utbyggingsavtale for gjeldende reguleringsplan. Kommunalteknikk har ikke uttalt seg til endringsforslaget. Det er sannsynligvis ikke behov for revisjon av avtalen ifb. planendringen.

Planprosess

Det er avholdt forhåndskonferanse med Innherred samkommune 11. januar 2012.

Planoppstart ble kunngjort i Levanger-avisa 26.01.2012 og på kommunens hjemmesider 24.01.2012. Naboer og aktuelle offentlige instanser ble varslet med brev av 30.01.2012. Frist for uttalelser var satt til hhv. 24.02.2012 og 01.03.2012.

Forslagsstiller har mottatt uttalelse fra NVE, Statens vegvesen, Sametinget, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Det går fram at uttalelsene er og vil bli hensyntatt. Aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven forutsettes hensyntatt ved utbygging. For felt D2, som omfattes av gul støyzone, vil det bli gjennomført en støyfaglig utredning i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Dette er synliggjort i bestemmelsenes § 2.6. NVEs anbefaling om geoteknisk vurdering for avdekking av eventuelle kvikkleireforekomster er søkt besvart gjennom prøvegraving.

I kommunen er planforslaget forelagt kommunalteknikk og barnerepresentant. De ble gitt kort frist, og det er ikke mottatt uttalelser.

Vurdering:

Litt annen type bebyggelse (et leilighetsbygg med 6 boenheter og to eneboliger, istedenfor 6 små eneboliger), gir to boenheter mer. Krav til parkering og uteopphold er likevel tilfredsstillende. På nabotomta i øst er det oppført et leilighetsbygg med 6 boenheter, så denne boligtypen finnes i området fra før. Foreslåtte bygningsmessige endringer anses akseptable.

Felles avkjørsel

Maks stigning opplyses å være 10 %. Kommunen tilrår at bl.a. følgende føringer fra vegnormalene, om geometrisk utforming av avkjørsel tilstrebes:

På de første 2 m fra vegkanten, bør avkjørselen ha et jevnt fall fra vegkant på totalt 5 cm. På de neste 3 m bør avkjørselen ha en naturlig overgangskurve til avkjørselens videre forløp. På de neste 30 m bør avkjørselen ha fall eller stigning på maksimalt 1: 8.

Lekeplass

Det planlegges 3 tilgjengelige boenheter i planområdet. Da lekeplassen ikke anses å falle inn under kriteriene i TEK10 § 8-2, kan vi ikke se at det er krav om universell utforming av denne eller gangadkomsten til denne. Kommunen kan sette strengere krav til utearealene i planområdet enn TEK10 angir, men her kan dette pga. stigningsforhold

være vanskelig å få til. Avkjørselen er bl.a. opplyst å ha maks stigning 1:10. Utbygger anmodes likevel om å tenke helhetlig og tilstrebe universell utforming av fellesarealer og tiltak som bør kunne benyttes av beboere som har behov for tilgjengelig boenhet. Felles avfallssystem skal bl.a. være lett tilgjengelig og ha trinnfri adkomst. Generelt gjelder at boenhet skal ha oppbevaringsplass eller bod på min. 5 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m. For tilgjengelige boenheter skal adkomsten til denne boden være trinnfri og tilgjengelig ved bruk av rullestol.

Gjeldende reguleringsplan angir at: ”Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk”. Bestemmelsen er ikke videreført i endringsforslaget. § 2.3 om ferdigstillelse av felles uteanlegg er imidlertid videreført fra gjeldende plan.

Kommunen tilrår at følgende tilføyes bestemmelsene:

- § 2.1 andre ledd: Situasjonsplanen skal også vise utemøblering/utstyr på felles lekeplass, forstøtningsmurer, gjerder og vegetasjon.
- § 3.3 Lekeområde: Området skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske, før nye boliger tas i bruk.

Rådmannen tilrår at planforslaget, med overnevnte endring, legges ut til offentlig ettersyn.