

REGULERINGSPLAN – DETALJREGULERING

PLANID 2015001

LEVANGER KOMMUNE

Kvilstadvegen 2 - gnr. 275 bnr. 574



PLANBESKRIVELSE OG REGULERINGSBESTEMMELSER

Sist revidert 11.09.2015

Norconsult 

Oppdragsnr.: 514 4375

Norconsult AS | Okkenhaugvegen 4, NO-7604 Levanger

Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet av:	Fagkontroll/ godkjent av:
00	11.09.2015	Planbeskrivelse	Håvar Brøndbo	Gunhild Kvistad

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1	Bakgrunn	4
2	Planområdet	5
2.1	PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG STØRRELSE	5
2.2	GJELDENE PLANER	5
2.3	AREALBRUK, GRUNNFORHOLD	6
2.4	KULTURMINNER	8
2.5	TRAFIKK OG AVKJØRSEL	8
2.6	TEKNISK INFRASTRUKTUR	9
3	Planprosess	10
3.1	FORHÅNDSKONFERANSE	10
3.2	KUNNGJØRING OG MERKNADER TIL PLANARBEIDET	10
4	Planforslaget	13
4.1	HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	13
4.2	BEBYGGELSEN	13
4.3	UNIVERSELL UTFORMING	13
4.4	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	13
4.5	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	15

Vedlegg:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Referat fra forhåndskonferanse
- Merknader til varsel om oppstart
- Geotekniske undersøkelser
- Illustrasjoner

1 Bakgrunn

På vegne av Expo-nor Bolig og Eiendomsutvikling as er det utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan på eiendommen gnr. 275 bnr. 574 i Kvilstadvegen i Levanger kommune. Planen legger opp til utbygging av en firemannsbolig på tomta.

2 Planområdet

2.1 PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG STØRRELSE

Planområdet ligger i Kvilstadvegen og omfatter eiendommen gnr. 275 bnr. 574 (se kartutsnitt).

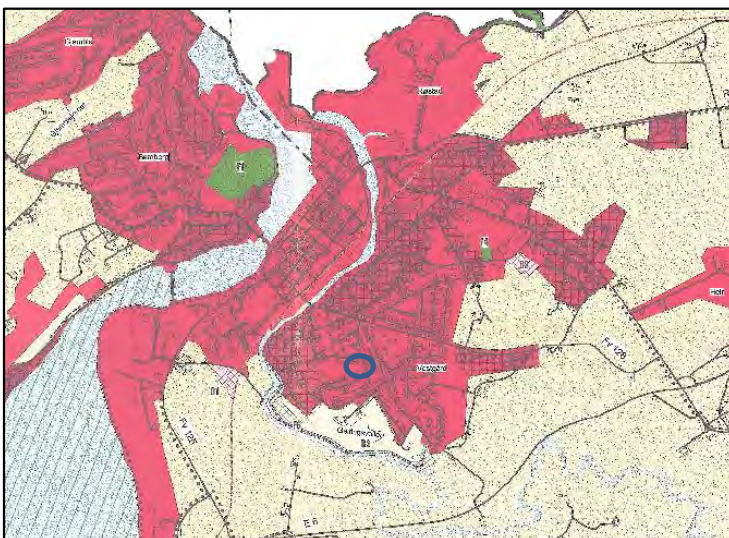


Kartutsnitt fra Innherred samkommunes karttjeneste

Planområdet er ca. 1,1 daa. Området ligger sentralt i Levanger, med kort avstand til skoler, Levanger sentrum og andre naturlige mål.

2.2 GJELDENE PLANER

I gjeldende kommunedelplan for Levanger sentrum, stadfestet i Levanger kommunestyre 27.09.2000, ligger det aktuelle området innenfor «Område med reguleringsplan som fortsatt skal gjelde».



Kartutsnitt fra kommunedelplan for Levanger sentrum

Gjeldende reguleringsplan er stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 8. mars 1972.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

Den aktuelle eiendommen er i gjeldende reguleringsplan satt av til tomteareal.

2.3 AREALBRUK, GRUNNFORHOLD

Tomta er i dag på en måte et «ingenmannsland» innimellom boligbebyggelsen. Det står et eldre uthus på eiendommen, forøvrig er det tegn som tyder på at eiendommen er i ferd med å gro igjen.

Tomta ligger mellom eneboliger i Fagerbakkvegen og Leilighetsbygg i Kvilstadvegen.



Eiendommen, foto fra desember 2014.

I følge NGU's løsmassekart ligger planområdet i grensen mellom «Tynn hav-/strandavsetning», «Tykk havavsetning» og «Marin strandavsetning».



Utsnitt fra NGU's løsmassekart

Dette er marine avsetninger hvor en kan risikere å finne kvikkleire. På skrednett.no er det også registrert en kvikkleiresone, 895 Gjettingsvolden som dekker planområdet. Faregradsklassen er definert som *Middels*, og skadekonsekvensklassen til *Meget alvorlig*.



Utsnitt av skrednett.no.

På bakgrunn av dette har Multiconsult as gjennomført geotekniske undersøkelser. Disse følger vedlagt reguleringsplanen, og vil være grunnlag for videre arbeider på tomte. Undersøkelsene viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende og tomte ikke er utsatt for kvikkleireskredfare.

2.4 KULTURMINNER

Søk i kulturminnebasen Askeladden gir ingen treff i planområdet. Nord Trøndelag fylkeskommune, Plan, samferdsel og kulturminnevern, har vært på tomte og gjennomført flateavdekking. Det ble her ikke gjort funn av interesse.

2.5 TRAFIKK OG AVKJØRSEL

Adkomst til planområdet er fra Kvilstadvegen via Fagerbakken, Alosavegen og Sørvegen. Planområdet ligger i et rolig strøk med lite trafikk, som i all hovedsak er trafikk til og fra

eksisterende boliger. Ut fra antall boliger i området, har en vurdert trafikkmengen på Kvilstadvegen forbi planområdet til ca. 250 kjt/døgn.

Det er for øvrig planer om å få etablert en ny veg fra nedre deler av Sørvegen som vil avlaste Jamtvegen og Levanger sentrum. Større byggefeltplaner er satt på vent i påvente av avklaringer om denne vegen.

2.6 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger i et etablert område med godt utbygd infrastruktur.

3 Planprosess

3.1 FORHÅNDSKONFERANSE

18.12.2014 ble det avholdt forhåndskonferanse med Innherred samkommune. Der ble det anbefalt at planarbeidet igangsettes.

3.2 KUNNGJØRING OG MERKNADER TIL PLANARBEIDET

Planarbeidet ble kunngjort på kommunens hjemmeside og annonsert i Levangeravisa. Berørte naboer og offentlige etater ble varslet i eget brev.

Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeid
Kvilstadvegen, Levanger kommune



I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved oppstart av reguleringsarbeid for eiendommen gnr. 275 bnr. 574 i Kvilstadvegen i Levanger kommune. Forslagstiller er Expo-nor Bolig og Eiendomsutvikling as. Planen utarbeides som detaljregulering. Planarbeidet er vurdert ikke å komme inn under krav om konsekvensutredning jfr. Pbl § 4-2. Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for samme eiendommen jfr. Pbl § 17-4.

Planområdet er ca. 1,1 daa og i gjeldende plan Brusve-Gimle-Vestgård (vedtatt i 1972) avsatt til eneboligtomt. Formålet med planarbeidene er å regulere området for boligformål med høyere tomteutnytting.

For evt. innspill til eller opplysninger om oppstarten av reguleringsplanarbeidet kontaktes:
Norconsult AS v/ Håvar Brøndbo, tlf. 915 36 576
- e-post: havar.brondbo@norconsult.com.

Frist for innspill til planarbeidet er 23.02.2015.

Norconsult 

Kunngjøringsannonse i Levangeravisa, 26.01.2015.

Kommentarer og innspill til oppstartsvarselet legges ved plandokumentene. Følgende innspill kom inn i forbindelse med oppstarten av planarbeidet:

Fylkesmannen i NT, 11.02.2015

Landbruksavdelingen vurderer ut fra regionale og nasjonale jordversinteresser det som positivt at allerede bebygde områder gis en høyere utnytting, gitt at dette skjer med kvalitet og at fortettingen over tid medfører et samlet godt plangrep.

Miljøvern avdelingen har ikke kunnet finne registreringer av biologisk mangfold-verdier av nasjonal eller regional verdi. Minner om at kommunen selv har ansvar for å ta lokale miljøhensyn. Minner om at planprosessen organiseres slik at barn og funksjonshemmedes interesser ivaretas og henviser til rundskriv T-2/08 og T-5/99B. Grenseverdier for støy må overholdes, jfr. retningslinje T-1442 og veileder M-128.

Kommunalavdelingen forutsetter at det foretas en ROS-analyse i arbeidene med reguleringsplanen i tråd med pbl. §4-3 og viser til DSB's veileder. Viser til at planområdet ligger innenfor kvikkleiresone, og at det må gjøres nødvendige grunnundersøkelser før bygging.

NVE, 19.02.2015

Viser til NVE's veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014». I følge denne, vil bygninger som medfører større tilflytting, flere enn 2 boenheter, plasseres i tiltakskategori K4. Dette medfører at det må gjennomføres en fullstendig skredfarevurdering ihht. gjeldende prosedyrer. NVE forventer således en skredfaglig utredning som vedlegg til planforslaget.

Nord -Trøndelag fylkeskommune, 23.02.2015

Har ingen planfaglige merknader til oppstartsvarselet ut fra regionale hensyn. Peker på at ulemper for berørte naboer vil kunne reduseres ved en bevisst holdning til bebyggelsens plassering i terrenget. På grunn av nærhet til kjente kulturminner må det gjøres en arkeologisk forundersøkelse.

Hanne Merete Skevik (Fagerbakkvegen 16), 13.02.2015

Forventer at tomten benyttes til enebolig, i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Bjørn Tore Røstad og Unni Skinderhaug (Fagerbakkvegen 14), 20.02.2015

Er ueinig i at tomten reguleres om til leiligheter. Vurderer å søke kommunen og / eller Exponor om erstatning dersom tomten reguleres om. Henviser til at tomta ble regulert i en større helhetlig plan med både eneboliger og leilighetsbygg. Mener at tomta på enden er lite egnet til leilighetsbygg, vil virke som et stengsel for resten av feltet.

**Felles uttalelse fra Fagerbakkvegen 12, 14 og 16 og borettslaget Kvilstadvegen 4,
23.02.2015**

Tilnærmet likelydende uttalelse som Røstad og Skinderhaug (Fagerbakkvegen 14).

Innkommne merknader følger som vedlegg.

4 Planforslaget

4.1 HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

Det planlegges utbygd en 4-mannsbolig på tomta.

Tomta er sørvendt med gode solforhold og god utsikt, og planlagt bebyggelse er plassert med tanke på å ivareta disse kvalitetene på best mulig måte. Bebyggelsen søkes senket mest mulig for å begrense ulempene for naboene i Fagerbakkvegen.

Det planlegges 2 avkjørsler fra Kvilstadvegen, en helt nord i planområdet og en midt på tomta. I tillegg til egen parkering, planlegges det gjesteparkering for minimum 2 kjøretøy.

Det planlegges etablert en lekeplass helt vest i planområdet. Denne blir liggende i grensen opp mot det store kommunale friområdet.

4.2 BEBYGGELSEN

Vedlagt følger illustrasjoner for planlagt bebyggelse.

Det planlegges etablert en 4-mannsbolig i en etasje med sokkel. Det blir 2 leiligheter i hver etasje, hver av leilighetene er på ca. 85 m². Det er planlagt carport med utvendig sportsbod for hver leilighet. Hovedbygget er planlagt med utvendige mål 19,8 m x 10,9 m.

4.3 UNIVERSELL UTFORMING

Alle boliger utformes som tilgjengelig bolig. Uteområdene ønskes i størst mulig grad tilrettelagt for alle brukergrupper.

4.4 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Naturmangfold

I artsdatabanken.no og Naturbasen (dirnat.no) fremkommer det ikke opplysninger om verdier av naturmangfold innenfor planområdet som krever spesielle hensyn.

Trafikkforhold

Planlagte utbygging vil medføre 3 ekstra boenheter i tillegg til allerede regulerte enebolig. Tillegget representerer i størrelsesorden 10 ekstra kjøretøy i døgnet, og vil ikke medføre redusert trafikksikkerhet i nærområdet. Det er heller ingen grunn til å utsette denne

etableringen til ny avlastningsveg er etablert. Dette kommer til å bli langvarig prosess, og planlagte utvidelse er såpass begrenset at det vil være urimelig at prosjektet skal måtte avventes inntil traseen er avklart og vegen etablert.

Konsekvenser for eksisterende bebyggelse

Planlagte tiltak vil nødvendigvis få konsekvenser for nærliggende bebyggelse. Spesielt eksisterende bebyggelse i nord vil få redusert utsikt som følge av planlagt bebyggelse. Dette kommer også fram i uttalelsene fra de berørte naboene, som helst ser at det bygges enebolig i tråd med gjeldende plan.

Planlagt bygg er ca. 20 m langt, 11 m bredt og bygges over 1 etasje med sokkel. Planbestemmelsene åpner for takvinkel på 5 – 15 °, og mønehøyde maksimalt 8 m målt på høyeste fasade. Mange av eneboligene i nærområdet har lengre fasader enn planlagt bebyggelse. En god del av nabobebyggelsen har også loftsetasje med høyere mønehøyde enn planlagt bebyggelse. Det er således ikke gitt at en enebolig på tomten vil gi mindre stengsel for utsikten enn det planforslaget nå åpner for.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

I gjeldende plan fra 1972 er tomta som nevnt regulert til «tomteareal» og benevnt med «småhusbebyggelse». Denne planen er over 40 år gammel, og forutsetningene har endret seg en god del siden da. Statlige og regionale føringer legger nå opp til utvikling av arealeffektive prosjekter, hvor blant annet fortetting i eksisterende bebyggelse er ett av virkemidlene. Dette begrunnes særlig med følgende 3 argumenter:

- Slik utbygging gir mindre press på dyrka mark og uberørte områder
- Kortere avstander gir generelt mindre transportbehov
- Bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur

I denne sammenhengen er planlagte utbygging et godt prosjekt.

For øvrig ligger tomta i randsonen mellom eksisterende eneboliger i Fagerbakkvegen og leilighetsbygg i Kvilstadvegen. Adkomst blir fra Kvilstadvegen, og det kan således være like naturlig at det etableres en flermannsbolig på tomta enn en enebolig.

4.5 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Sjekklistene for vurdering av sikkerhet og sårbarhet (dsb.no) er gjennomgått og det er ikke vurdert å være behov for spesielle undersøkelser eller beredskapstiltak for å unngå naturkatastrofer som ras, flom e.l.

Emne	Risikoforhold	Vurdering		
		Ja	Nei	Merknad
NATURGITTE FORHOLD	<ul style="list-style-type: none"> - Er området utsatt for snø- eller steinskred? - Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)? - Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann? - Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk? - Er det radon i grunnen? - Annet (angi) 		X X X X X X	<p><i>Geotekniske undersøkelser gjennomført</i></p> <p><i>Ikke undersøkt for radon.</i></p>
INFRA-STRUKTUR	<p>Vil utilsiktede/ ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?</p> <ul style="list-style-type: none"> - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann/elv - hendelser i luften 		X X X X	<i>Boliggate med lite / lett trafikk og lav hastighet</i>
	<p>Vil utilsiktede/ ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?</p> <ul style="list-style-type: none"> - utslipp av giftige gasser/væsker - utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker 		X X	<i>Ikke relevant</i>
	<p>Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?</p> <ul style="list-style-type: none"> -elektrisitet -teletjenester -vannforsyning -renovasjon/spillvann 		X X X X	<i>Ingen spesielle ulemper</i>
	<p>Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer? - er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? 		X	<i>Ikke høyspent i området</i>
	<p>Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?</p> <ul style="list-style-type: none"> - til skole/barnehage - til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc. - til forretning etc. - til busstopp 		X X X X	<i>Vegsystemet for kommunikasjon til og naturlige målpunkter er ikke optimalt. Foreslåtte vil ikke ha vesentlig innvirkning på forholdene.</i>

	<p>Brannberedskap:</p> <ul style="list-style-type: none"> - omfatter området spesielt farlige anlegg? - har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? - har området bare en mulig atkomstrute for brannbil? 		X X X	<i>Ingen spesielle farer</i>
TIDLIGERE BRUK	Er området påvirket/ forurenset fra tidligere virksomheter?		X	<i>Ikke relevant</i>
OMGIVELSER	<ul style="list-style-type: none"> - Er det regulerte vannmagasiner i nærheten med spesiell fare for usikker is? - Finnes det terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.) - Annet (angi) 		X X X	<i>Ikke relevant</i>
ULOVLIG VIRKSOMHET	<p>Sabotasje og terrorhandlinger</p> <ul style="list-style-type: none"> - er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? - finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten? 		X X	<i>Ikke relevant</i>

Det er i forbindelse med reguleringsplanen ikke vurdert å være behov for spesielle undersøkelser eller beredskapstiltak. Gjennomførte geotekniske undersøkelser viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende og tomta ikke er utsatt for kvikkleireskredfare.