



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Levanger
Møtested: Møterom 1119, Levanger rådhus
Dato: 05.04.2017
Tid: 11:00 Befaring Sykehusområdet: Kombinasjonsbygget og Psykiatribygget
Oppmøte ved Kombinasjonsbygget kl. 11.00.
13:00 PUK-møtet settes, Levanger rådhus, møterom 1119

Faste medlemmer er med dette innkalt til møtet. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, på e-post:

rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no eller tlf. på 74 05 27 16

Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr	Innhold
PS 14/17	Valg til godkjenning/underskriving av protokoll
PS 15/17	Referatsaker - PUK Levanger
PS 16/17	Detaljregulering - Stokkberget B3
PS 17/17	Detaljregulering for Gamle kongeveg 102
PS 18/17	Detaljregulering Purktrøa
PS 19/17	Detaljregulering planfri kryssing jernbane Skogn sentrum

Levanger, den. 29. mars 2017

sign.

Eva Høyem Anderssen
nestleder

PS 14/17 Valg til godkjenning/underskriving av protokoll

PS 15/17 Referatsaker - PUK Levanger

RS 101/17	Godkjent - Søknad om utslipp av avløpsvann fra hytte - 1719/246/17 Sandvikvegen 372 - Nina Karin og Håvard Grenstad
RS 102/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-4 jf. § 20-1 - 1719/227/1/47 Naust nr. 43 - Egil Rød
RS 103/17	Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til hytte - 1719/372/1/93 Reinsjø statsalmenning - Harald Hildrum
RS 104/17	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/332/10 Strandheim - Hilde Monica Grande - Ny boligtomt - Godkjent
RS 105/17	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr for bruk av naust som fritidsbolig - jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16 - 1719/227/1/59 Naust nr. 36 - Terje Dahl
RS 106/17	Godkjent - Søknad om oppføring av fritidsbolig - 1719/232/194 Sagtun 82 - Grethe og Jon Andor Hovdal
RS 107/17	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr, jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16 - 1719/227/1/60 Naust nr. 42 - Idar Arne Vedul
RS 108/17	Godkjent - Søknad om endring av tillatelse - Søknad om oppføring av kombinasjonsbygg med helikopterplattform - 1719/314/433 Kirkegata 2 A - Levanger kommune
RS 109/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-4, jf. § 20-1 - 1719/227/1 Naust nr. 40 - Jørgen Marius Haugen
RS 110/17	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/308/5 Tingstad Lille - Ruth Høiås og Stig By - Tilleggsareal til boligeiendommen 1719/308/34 - Godkjent
RS 111/17	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr for bruk av naust som fritidsbolig - jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16 - 1719/227/1/55 Naust nr. 37 - Kjetil Skåtterød
RS 112/17	Vedtak - Dispensasjon fra reguleringsplan til fradeling av boligtomt 1719/332/10 Strandheim 24 - Hilde Monica Grande - Innvilget
RS 113/17	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/339/1 Bjørvik øvre - Øystein Nøst - Boligtomt - Godkjent
RS 114/17	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr, jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16, 1719/227/1/47 - Egil Rød
RS 115/17	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for riving av bolighus/oppføring av nytt bolighus, garasje, bod og lysthus - 1719/163/18 Gevikvegen 160 - Marie og Arild Dalen
RS 116/17	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket for oppføring av skole - samfunnshus og barnehage - 1719/354/18 Midtbygda 100

RS 117/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 - 1719/227/1 Naust nr. 33 - Anne Mari Gerhardsen
RS 118/17	Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/204/2 Mossingvegen 172 - Tor Fossum.
RS 119/17	Godkjent - Søknad om utslipp av sanitært avløpsvann fra hytte - 1719/242/24 Skjesolvegen 286 - Toril Størseth og Christian Ugelstad
RS 120/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1 Naust nr. 32 - Arild Hovdal
RS 121/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - forhold i strid med plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 - 1719/227/29 - Gretha Turid Viken
RS 122/17	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket - 1719/275/967 Kvilstadvegen 1
RS 123/17	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket - 1719/275/967 Kvilstadvegen 1
RS 124/17	Godkjent - Søknad om endring av gitt tillatelse for oppføring av fritidsbolig -1719/244/86 Djupvika
RS 125/17	Godkjent - Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål for parsell av 1719/223/35
RS 126/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1 Naust nr. 29 - Runar Gulliksen
RS 127/17	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/40/1 Fostad Gruslina 196 - Roar Fostad - Tilleggsareal til 1719/39/2 landbruksformål - Godkjent
RS 128/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 - 1719/227/1 Naust nr. 24 - Hopla Småbåtforening
RS 129/17	Godkjent - Søknad om endring av gitt tillatelse - 1719/275/15 - 1719/275/967 Kvilstadvegen 1
RS 130/17	Vedtak etter Plan- og bygningsloven - Deling av eiendommen 1719/341/1 Berg østre - Ole Aksel Forberg - To boligtomter - Godkjent
RS 131/17	Godkjent - Søknad om riving av eksisterende garasje/oppføring av dobbelgarasje m/leilighet - 1719/275/41 Jamtvegen 60 . Siv Thorsdotter Loktu
RS 132/17	Revidert byggesøknad 1719/3/15 Pynten Levanger - Oddvar Bjørkmo
RS 133/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 - 1719/227/1/58 - Jan Gunnar Feragen
RS 134/17	Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til bolighus og ny garasje -

	1719/89/17 Lynumvegen 13 - Jan Arnstein Indahl
RS 135/17	Godkjent - Søknad om oppføring av garasje og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - 1719/37/221 Mønsterhaugvegen 26 - Kenneth Kvande
RS 136/17	Ikke godkjent - Søknad om fritak av administrasjonsgebyrer i forbindelse med søknad om tilbygg til hytte i Vera - 1721/198/1/8 Veresvegen 1953 - Nord- Trøndelag Turistforening
RS 137/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719227/1/53 Naust nr. 30 - Andre Tømmerbakk
RS 138/17	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr, jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16 - 1719/227/1 Naust nr. 24 - Hopla Småbåtforening
RS 139/17	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/246/4 Skarpvika - Raymond Molberg og RR Bolig AS- Tomt for eksisterende hytte - Godkjent
RS 140/17	Godkjent - Søknad om opparbeidelse av tomt for ny driftsbygning for smågrisproduksjon - 1719/158/1 Gevikvegen 1 - Jan Vegar Dalen
RS 141/17	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for grunn og fundamenter og VA - 1719/314/4
RS 142/17	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for riving av våningshus og oppføring av nytt våningshus - 1719/19/17 Alstadhaugbukta 27 - Marthe Leistad Bakken og Arne Bakken
RS 143/17	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/303/33 Munkeby mellom søndre - John Munkeby - Tilleggsareal til 1719/303/67 Mariaklosteret - Godkjent
RS 144/17	Godkjent - Søknad om oppføring av garasje for oppbevaring av båt og redskap - 1719/165/7 Bergbygda 288 - Oddrun og Tore Mjøsund
RS 145/17	Godkjent - Søknad om avløpsanlegg fra boligtomter på 1719/341/1 Bergshaugen 89
RS 146/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/46 Naust nr. 34 - Tore Vartdal
RS 147/17	Godkjent - Melding om endring av ansvarsrett - 1719/273/16 Arne Vestrums veg 9 - Casa Musica Barnehage AS
RS 148/17	Godkjent - Søknad om oppføring av varmestue - 1719/267/2 Gamle Kongeveg Nord 272 - Knut Thomas Johansen
RS 149/17	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket - ny vannledning fra Ronglan mot Åsen
RS 150/17	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr for bruk av naust som fritidsbolig - jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16 - 1719/227/1/54 Naust nr. 35 - Sverre Østerås
RS 151/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med

	plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/54 Naust nr. 35 - Sverre Østerås
RS 152/17	Godkjent - Søknad om endring av tillatelse for nytt psykiatribygg (bygg Y) og nytt adkomstbygg - 1719/314/4 og 13 Kirkegata 2
RS 153/17	Kopi - klage over avslag på søknad om dispensasjon fra maksimal utnyttelsesgrad for anneks på eiendommen 1719/232/131 hytte 9 - Tore Welde
RS 154/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1 Naust nr. 29 - Runar Gulliksen
RS 155/17	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/274/18 Utbyggingsareal Røstad - Stiklestad Eiendom AS - Tilleggsareal til 1719/274/23 Boligformål - Godkjent
RS 156/17	Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til hytte - 1719/99/1/48 Skogn Bygdealmening - Turid Godhavn og Rune Morten Wærnes
RS 157/17	Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - 1719/313/1 - Hans Ludvig Holberg
RS 158/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/55 Naust nr. 37 - Kjetil Skåtterød
RS 159/17	Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/6/42 Nordsivegen 197 - Tommy Lund.
RS 160/17	Godkjent - Utslippstillatelse av sanitært avløpsvann fra hytte - 1719/227/1/44 Hopla - Kent Nergård Johansen
RS 161/17	Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til bolig - 1719/11/6 Alstadhaugvegen 314 - John Arne Hoven
RS 162/17	Forhåndsvarsel om illeggelse av overtredelsesgebyr for bruk av naust som fritidsbolig - jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 15 - 1719/227/1/46 Naust nr. 34 - Tore Vartdal
RS 163/17	Godkjent - Søknad om riving av eksisterende garasje/oppføring av ny garasje - 1719/275/508 Jamtvegen 46 - Nils Petter Olsen
RS 164/17	Godkjent - Søknad om oppføring av redskapshus - 1719/266/4 Rokneshøgda 21 - Rune Lie
RS 165/17	Godkjent - Søknad om riving av bygning - 1719/87/2 Brokstien 195 - Olav Heggvik
RS 166/17	Godkjent - Søknad om innbygging av veranda til oppholdsrom - 1719/275/246 Ulvevegen 13 - Gholam Abbas Paienda
RS 167/17	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/314/1 Mo Gård - Eilif Due - Fradeling av festetomter fra feste 4, 5 og 9 og areal til eksisterende veg/gangveg - Godkjent
RS 168/17	Godkjent - Søknad om oppføring av lager for redskap, traktor og ved -

	1719/192/3 Vinanvegen 229 - Torbjørn Ekle
RS 169/17	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr for bruk av naust som fritidsbolig - jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16 - 1719/227/1/25 - Stig Roten
RS 170/17	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr for bruk av naust som fritidsbolig - jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16 - 1719/227/1 Naust nr. 29 - Runar Gulliksen
RS 171/17	Godkjent - Søknad om ny avkjørsel til eiendommen - 1719/312/67 Brubakken 2, 4 og 6 - Brubakken 2 Borettslag
RS 172/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting, forelegg og tvangsmulkt - tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/26 Naust nr. 3 - Tor Inge Gjengaar
RS 173/17	Vedtak - Deling av eiendommen 1719/228/1 Faara - Turid og Johannes Naavik - Tomt til fritidsbolig - Tomt nr. 12 - Godkjent
RS 174/17	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse - Søknad om nytt psykiatribygg (bygg Y) og nytt adkomstbygg - 1719/314 og 13 Kirkegata 2 - Helse Nord-Trøndelag HF
RS 175/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/25 - Stig Roten
RS 176/17	Godkjent - Søknad om tilbygg/påbygg til bolighus - 1719/314/197 Blåbærvegen 17 - Camilla Viken og Sindre Aasen
RS 177/17	Godkjent - Melding om endring av ansvarsretter for tilbygg og ombygging av asylmottak - 1719/275/813 Okkenhaugvegen 18
RS 178/17	Godkjent - Søknad om riving av eksisterende fritidsbolig/oppføring av ny fritidsbolig - 1719/242/24 Skjesolvegen 286 - Toril Størseth og Christian Ugelstad
RS 179/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-4, jf. § 20-1 - 1719/227/1 Naust nr. 44 - Ole Magne Rønning
RS 180/17	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for ombygging av og tilbygg til bolighus - 1719/293/8 Okkenhaugvegen 1456 - Vegar Salthammer
RS 181/17	Godkjent - Søknad om carport og tak over veranda - 1719/37/124 - Småland 6 - Ronny Klemetsen
RS 182/17	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr, jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16 - 1719/227/1 Naust nr. 40 - Jørgen Marius Haugen
RS 183/17	Søknad om oppføring av garasje - 1719/6/30 Nordsivegen 269 - Martin Böhlinger - Godkjent
RS 184/17	Godkjent - Søknad om utslipp av avløpsvann fra bolighus - 1719/332/10 Strandheim 24 - Eva og Arnstein Holmli
RS 185/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med

	plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/59 Naust nr. 36 - Terje Dahl
RS 186/17	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for legging av ny vannledning fra Ronglan mot Åsen - 1719/118/1 mfl - Levanger kommune
RS 187/17	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr, jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16 - 1719/227/1 Naust nr. 44 - Ole Magne Rønning
RS 188/17	Godkjent - Søknad om utvidelse av eksisterende naust - 1719/1/17/3 Staupshaugen - Hans Hallan
RS 189/17	Godkjent - Søknad om oppføring av nytt inngangsparti - 1719/266/6 Sætersmyra 240 - Irene Flatås
RS 190/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/60 Naust nr. 42 - Idar Vedul
RS 191/17	Forhåndsvarsel om ileggelse av overtredelsesgebyr for bruk av naust som fritidsbolig - jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK 10 kapittel 16 - 1719/227/1/53 Naust nr. 30 - Andre Tømmerbakk
RS 192/17	Søknad om oppsetting av uteservering Solsia i Tollbugata 2017 - 1719/315/264 - Orion Restaurant AS
RS 193/17	Godkjent - Søknad om bruksendring fra gang/bod til soverom - 1719/3/200 Odins veg 46 D - Svein Ole Brattgjerd
RS 194/17	Vedtak etter Plan- og bygningsloven - Deling av eiendommen 1719/301/3,4 og 5 Stokkbakken - Laila og Joar Munkeby - Tomt for eksisterende bolig - Godkjent
RS 195/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/56 Naust nr. 38 - Sigmund Moan
RS 196/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/54 Naust nr. 35 - Sverre Østerås
RS 197/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 og kap.19 - Anneks på eiendom 1719/244/8 - Karl G. Gaare
RS 198/17	Søknad om rehabilitering av skorstein - 1719/3/73 Tors veg 5 - Linda M Lillevik - godkjent.
RS 199/17	Godkjent - Søknad om igangsetjingstillatelse for deler av tiltaket - Oppgradering av Moan stadion - 1719/315/310 Moafjæra 2 A - Levanger Fritidspark Moan AS
RS 200/17	Godkjent - Melding om endring av ansvarsrett - 1719/314/4 - Kirkegata 2 - Helse Nord-Trøndelag HF
RS 201/17	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for oppføring av bolighus - 1719/73/39 Brasethvegen 2 - Torill Lunde Rødal og Odd Rødal

RS 202/17	Godkjent - Søknad om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig - 1719/244/87 Djupvika - Wenche Krokstad og Øyvind Sylta
RS 203/17	Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse - 1719/293/8 Okkenhaugvegen 1456
RS 204/17	Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til bolig - 1719/1/123 Finnemarka 11 - Debora og Lars Hjelde
RS 205/17	Godkjent - Søknad om utskifting av vinduer og dør mot balkong - 1719/315/274 Sjøgata 11 B - Erik Winje
RS 206/17	Forhåndsvarsel om illeggelse av overtredelsesgebyr for bruk av naust som fritidsbolig - jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16 - 1719/227/1/56 Naust nr. 38 - Sigmund Moan
RS 207/17	Godkjent - Søknad om oppsetting av skilt for Stakset Sport - 1719/315/199 og 86 Håkon den godes gate 17 og 19 - Stakset & Capelli Eiendom AS
RS 208/17	Godkjent - Endring av utslippstillatelse for utvidet hyttefelt - 1719/244/1 Djupvika hyttefelt - Weto Eiendom Norge AS
RS 209/17	Godkjent - Søknad om oppføring av enebolig og garasje på parsell av 1719/332/10 Strandheim - Eva og Arnstein Holmli
RS 210/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - Tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/25 Naust nr. 4 - Stig Roten
RS 211/17	Godkjent - Søknad om endring av gitt tillatelse - 1719/275/15 - 1719/275/967 Kvilstadvegen 1
RS 212/17	Godkjent - Søknad om dispensasjon fra plankrav for riving av eldre hytte og uthus og oppføring av ny hytte - 1719/233/37
RS 213/17	Forhåndsvarsel om pålegg om retting, forelegg og tvangsmulkt - tiltak i strid med plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 - 1719/227/1/57 Naust nr. 39 - Jan R. Wetting
RS 214/17	Søknad om riving av deler av driftsbygning og tilbygg til eksisterende driftsbygning - 1719/39/2 Myravegen 104 - Karl Håvard Brenne - godkjent.
RS 215/17	Forhåndsvarsel om illeggelse av overtredelsesgebyr for bruk av naust som fritidsbolig - jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og SAK10 kapittel 16 - 1719/227/1/57 Naust nr. 39 - Jan R. Wetting
RS 216/17	Godkjent - Søknad om oppføring av tilbygg til og fasadeendring av leilighetskompleks - 1719/32/158 Åsvegen 14 - Åsvegen 14 borettslaget



Levanger kommune
Sakspapir

Detaljregulering - Stokkberget B3

Saksbehandler: Håvard Kvernmo	Arkivref: 2016/5170 - /
E-post: havard.kvernmo@innherred-samkommune.no	
Tlf.:	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	05.04.2017	16/17

Rådmannens forslag til vedtak:

Det foreslås følgende endringer i forslaget's reguleringsbestemmelser:

- Det legges inn bestemmelser som fysisk sikrer og adskiller regulert lekeareal fra vegformålet.
- Det legges inn bestemmelse som sikrer riktig dimensjonering av overvannshåndtering.

Planen legges deretter frem for høring og offentlig ettersyn i seks uker i henhold til [Plan- og bygningslovens § 12-10](#).

Vedlegg:

- 1 Reguleringskart Stokkberget B3, 19102016-A2-L
- 2 Beskrivelser
- 3 Bestemmelser
- 4 Uttalelse fra Levanger seniorråd og Rådet for likestilling av funksjonshemmede i Levanger
- 5 ROS sjekklister
- 6 ROS

Saksopplysninger:

Levanger kommune har mottatt planforslag for detaljregulering av Stokkberget B3 den 08.03.2017. Planforslaget er utarbeidet av Arkplan AS på vegne av forslagsstiller og grunneier Fuglesang og Dahl AS.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for et allerede avklart boligområde, markert som område B3 i Stokkberget, like ved Åsen sentrum. Reguleringsplanen legger opp til 7 boenheter i rekke med tilhørende lekeareal og infrastruktur.

Forhold til overordnede planer/gjeldende reguleringsplan

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til område hvor eksisterende reguleringsplan skal gjelde. Gjeldende reguleringsplan for området er *Reguleringsplan*

for *Stokkberget*, egengodkjent i kommunestyret 12.03.2008. Planen er i sin helhet en områdeplan.

Planområdet som nå søkes regulert er avsatt til område som forutsetter detaljregulering før området kan bebygges i gjeldende plan.

Innkommne merknader til planoppstart

Det er i alt kommet inn 6 uttalelser til melding om oppstart. Disse er oppsummert og svart ut i planbeskrivelsen.

Det er kommet inn to uttalelser i løpet av intern høring. Denne er oppsummert i sin helhet. Forslagsstillers kommentar til uttalelsen er gjengitt sammen med uttalelsene til intern høring.

Barn- og ungdomsrepresentant:

Ut i fra tegningene er det vanskelig å se hva som egentlig tenkes med tanke på uteoppholdsareal og lekeplasser. Registrerer at man tenker at halvparten av kravet om 50 kvadratmeter uteoppholdsareal pr. boenhet skal være på privat eiendom, men andre halvdel er felles eller offentlig uteoppholdsareal. Men det er lite spesifikt beskrevet hvor, og hvor mye av oppholdsareal som er felles eller offentlig og hvor mye som er på privat eiendom. At det er satt av en halv dekar til lekeplass/grøntareal er for øvrig veldig positivt, men det er ønskelig med mer spesifikke planer på hva som er småbarnslekeplass og hva som er felles rekreasjonsområde, da det er viktig at småbarnslekeplassen er stor nok, godt tilrettelagt og sikres tilstrekkelig med tanke på trafikk.

At det legges til rette for at myke trafikanter har like stor rett på gatetunet som bilistene er positivt, men så langt det kjører biler på denne veien, kan det ikke tillates at den medregnes som lekeareal. At det i tillegg legges opp til muligheter for gjesteparkering langsmed gatetunet, er heller ikke i dus med at man samtidig kaller det et sted for lek og rekreasjon.

Ønsker at grøntaereal til lek, uteopphold og rekreasjon skal sikres tilstrekkelig mot veien og motorisert trafikk mtp. trafikksikkerheten.

Utbyggers kommentar:

1. Tanken med uteoppholdsareal og lekeplass er beskrevet i planforslaget og av punkt 2-4 nedenfor.
2. Refererer til plan «Stokkberget» og hvordan dette er omtalt i planbeskrivelsen: «*Det er imidlertid nedfelt i bestemmelsene til eksisterende plan «Stokkberget» at 50% av nedfelt krav til lekeareal (50kvm pr. boenhet) skal holdes på eget område.*» Kravet gjelder lekeareal og uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal dekkes på egen tomt, i tillegg til fellesareal ellers i planområdet til plan Stokkberget, men også selvsagt området i denne plan BLK. Uteoppholdsareal er ikke detaljert ytterligere, for å unngå at planen låses til prosjektet løst beskrevet i beskrivelsene. Det må være åpent for endringer innenfor planens bestemmelser, ettersom prosjektet fortsatt er på skissestadiet og heller ikke er forsøkt i markedet. Det er imidlertid sikret i bestemmelsenes punkt rundt Utomhusplan, at uteopphold og lek skal tydelig skal fremgå som en del av denne.

Angående krav til uteopphold, er vi godt innenfor kravet med området på 500kvm avsatt til formålet, i tillegg til privat uteopphold i front av bebyggelsen. Privat uteopphold sikres gjennom utnyttelseskravet på maks %BYA 50%, som medfører minimum ikke bebyggt areal på 1.4da.

3. Viser til bestemmelsenes punkt om lekeareal, som beskriver minimumskrav til lekeplass:

«Det skal etableres et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/grøntareal og kjøreveg (f_SV) og skal inneholde minimum sandkasse og huskestativ.»

Felles rekreasjon blir en del av området avsatt til BLK i planen, mens privat uteopphold vil bli mot Åsen i Nord. Sistnevnte er ikke detaljert ytterligere, men er sikret i bestemmelsene rundt utomhusplan.
4. Gatetun er ingen kjøreveg, men en privat innkjørsel. Her er det god oversikt over ev. fotgjengere og det er naturlig at biltrafikkanten er ekstra oppmerksom i slike områder. Nå er det imidlertid slik at det er et gatetun og ikke et definert lekeareal. Det er kun beskrevet som en mulig bruk av området og at det erfaringsmessig i slik utforming av boligprosjekt, blir benyttet delvis som lekeplass for større barn.

Rådmannens kommentar:

Det anbefales lagt inn bestemmelser som sikrer lekearealet med fysisk skille fra vegformålet.

Kommunalteknikk:

VA-plan er planlagt med for liten dimensjon på overvann. Her kreves fordrøyning eller annen lokal løsning.

Rådmannens kommentar:

Det legges inn bestemmelser som sikrer riktig dimensjonering av VA.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til 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 2015, 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 Miljødirektoratet 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.

Vurdering:

Planforslaget gjør tilstrekkelig rede for bebyggelsen som tenkes anlagt i området. Bebyggelsen og utformingen vurderes videre å være i tråd med gjeldende områdeplan.

Planforslaget anbefales lagt frem for høring og offentlig ettersyn.



Levanger kommune

Sakspapir

Detaljregulering for Gamle kongeveg 102

Saksbehandler: Håvard Kvernmo	Arkivref: 2016/6465 - /
E-post: havard.kvernmo@innherred-samkommune.no	
Tlf.:	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	05.04.2017	17/17

Rådmannens forslag til vedtak:

Det foreslås følgende endringer i plankart og bestemmelser:

Plankartet:

- Areal avsatt til uteoppholdsareal i senter av plankartet reguleres til *felles uteoppholdsareal*.
- Uteoppholdsareal i nord, som er foreslått til parkeringsformål mellom boligbebyggelsen og garasjelegget legges inn som *felles uteoppholdsareal*.
- Areal foreslått til uteoppholdsareal i øst, settes av til felles lekeareal og skal opparbeides som småbarnslekeplass.

Bestemmelsene:

- Geoteknisk vurdering som bekrefter og godkjenner tomten til det foreslåtte utbyggingsformålet skal legges frem for kommunen før søknad om rammetillatelse godkjennes.
- Tak på boligbygg skal utformes med saltak. Tak på garasjebygg skal utformes med pulttak.
- Maksimal tillatt gesimshøyde for pulttak på garasjer er 3,5 meter.

Deretter legges forslag til detaljregulering for Gamle kongeveg 102 frem for høring og offentlig ettersyn i seks uker i henhold til [Plan- og bygningslovens § 12-10](#).

Vedlegg:

- 1 Bestemmelser - 22.03.2017
- 2 Arealtabell - 22.03.2017
- 3 Planbeskrivelse - 22.03.2017
- 4 Plankart 2016-11-15
- 5 Støyrapport
- 6 ROS

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Uttalelser til melding om oppstart;
- NVE

- Nord-Trøndelag fylkeskommune
- NTE
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- Jernbaneverket
- Statens vegvesen

Saksopplysninger:

Levanger kommune har mottatt planforslag for detaljregulering av Gamle kongeveg 102 den 13.02.2017. Planforslaget er utarbeidet av Letnes Arkitektkontor AS på vegne av forslagsstiller og grunneier Berge Stokkan.

Hensikt med regulering

Hensikten er å legge til rette for høy fortetting på en eksisterende eneboligtomt i et etablert eneboligområde i nedre del av Røstallia – like ved dagens kryss hvor Gamle kongeveg møter Fv. 774 *Sætersmyra*.

Planforslaget er det første fortettingsprosjektet i området og det foreslås mellom 6-8 boenheter. Boenhetene er fordelt på to bygg, i to og en halv etasje, med tilgang til eget garasjebygg samt tilhørende parkering- og uteoppholdsareal, samt teknisk infrastruktur og renovasjonstorg.

Bebyggelsen tenkes utformet iht. dagens bebyggelse i området, med saltak på hovedbyggene og pulttak på garasjebyggene. Bestemmelsene legger imidlertid opp til at både saltak og pulttak kan tillates.

Forhold til overordnede planer

Området omfattes av kommunedelplan for Levanger sentrum, vedtatt i kommunestyret den 27.09.2000. Kommunedelplanen er for tiden under revisjon, men ikke lagt frem for høring og offentlig ettersyn.

Planområdet er i gjeldende kommunedelplan angitt som eksisterende byggeområde. Det foreligger per i dag ingen detaljregulering eller reguleringsplan for planområdet det nå tas utgangspunkt i, men det er vedtatt reguleringsplaner i nærheten som åpner for fortetting. Området er også åpnet for fortetting gjennom overordna plan under forutsetning at det legges frem en detaljregulering som ivaretar hensyn nedenfor nevnte tema.

- Estetisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster, bygninger, og samspill mellom disse.
- Miljøkvalitet skal tillegges vekt ved å sikre nye grønne områder for opphold og lek.
- Fortetting skal underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk.
- Det tillates oppført bebyggelse med bebygd areal (BYA) på inntil 35% av netto tomtegrunn. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m². pr. plass i samsvar med kommunens parkeringsnorm.
- I boligområder kan garasjer plasseres med portvegg inntil 5 meter fra kommunal veg eller med andre vegger inntil 2 meter fra kommunal veg.

For øvrig gjelder de kommunale vedtektene til bygningsloven for Levanger kommune,

sist endret 13.10.2004. Vedtektene definerer i denne konkrete saken kun bestemmelser om utforming på parkering- og lekeareal:

1. Bestemmelser for lekeplasser mv. for barn

I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. bolig. Innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen skal det sikres areal til småbarnslekeplass på minimum 100 m², og innenfor en avstand på 250 m skal det sikres areal til kvartalslekeplass på minimum 1,5 dekar.

Omdisponering av fellesareal eller friområder som er i bruk eller egnet for lek, skal ikke tillates uten at det skaffes fullverdig erstatningsareal. Erstatningsareal skal også skaffes dersom uregulert areal som brukes til lek blir omdisponert til utbyggingsformål.

2. Bestemmelser for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov

- a) Vanlig boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for minst 1,5 bil pr. boenhet. For hybler skal det være minst 1 bilplass pr. boenhet. Eneboliger skal ha minst 2 bilplasser på egen tomt.

Bestemmelsene under pkt. a-d om krav til antall biloppstillingsplasser for biler bortfaller i den utstrekning garasje plass trer i stedet.

Kommunen kan i spesielle tilfeller godkjenne at biloppstillingsplassene helt eller delvis blir anordnet på et annet sted i rimelig nærhet. Rådet kan sette bestemte vilkår for slik godkjenning.

Gjeldende reguleringsplan

Området er ikke detaljregulert. Tiltaket forutsetter at det foreligger godkjent detaljreguleringsplan før området kan fortettes. Detaljreguleringen skal følge rammene i overordna plan. Dette er forsøkt ivaretatt i planforslaget.

Innkommne merknader til planoppstart

Promidt AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev og kunngjorde det i avisa Innherred 13.08.2016. Det kom inn i alt 6 uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene er referert og svart ut i planbeskrivelsen.

Vurdering:

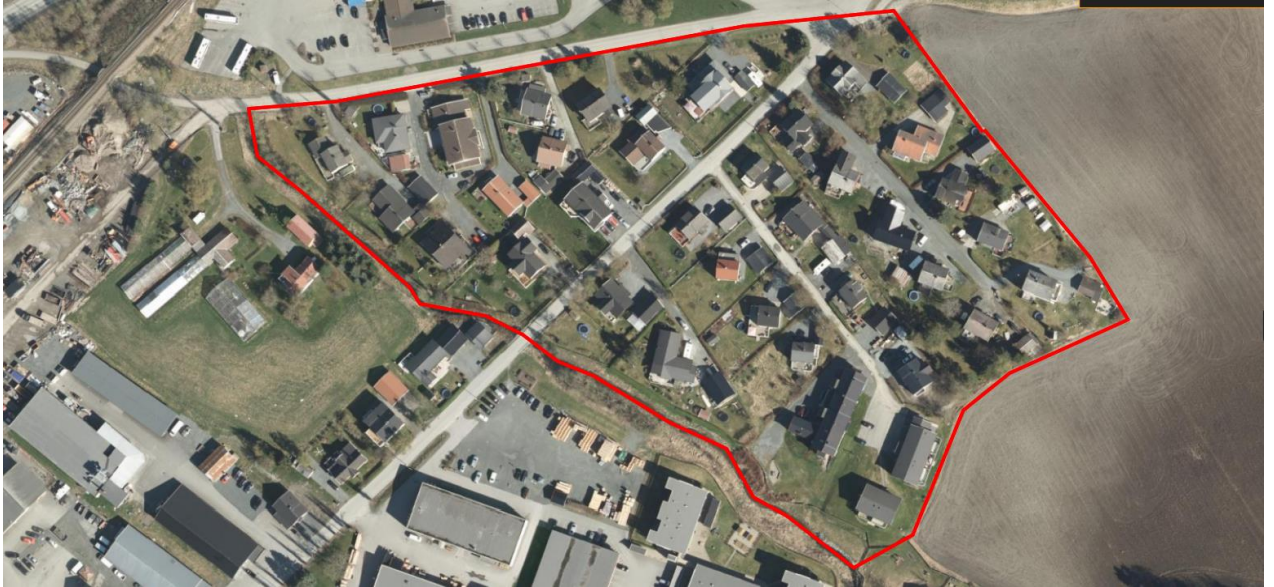
Planforslaget

Planforslaget gjør tilstrekkelig rede for bebyggelsen som tenkes anlagt og oppleves i det store og det hele å være i tråd med overordna plan og målsetninger om økt fortetting. Bygningsmassen er vist i kart med byggelinjer og gir med det en tydelig og forutsigbar utbygging.

Det er ikke lagt inn bestemmelser som sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon og planområdet er ikke utvidet, slik fylkeskommunen har anbefalt. Planforslagets bestemmelser legger også opp til pulttak på boligbebyggelsen i bestemmelsene, noe som vil bryte med dagens bebyggelse i området - som utelukkende består av saltak. Dette er drøftet nærmere i teksten nedenfor. For øvrig ser planforslaget ut til å ivareta uttalelsene til melding om oppstart.

Områdeavgrensning:*Generelt;*

Planområdet det er meldt oppstart på omfatter eiendommen gnr. 273 bnr. 14 og utgjør i dag et samlet areal på 1,4 daa. Planområdet er del av et større eneboligområde nord for Levanger sentrum på ca. 40 daa. Boligområdet er tydelig avskilt og strekker seg fra Leirabekken i sør, til Fv. 774 Sætersmyra i nord, fra Lerkendalvegen i vest og dyrkamarka mot gårdsbruket Søndre Røstad i øst. Jf. område avmerket i bilde 1.



Bilde 1: Viser utdrag fra ortofoto over området. Boligområdet er avgrenset med rød strek.

Det foreligger pr. i dag ikke et konkret navn for boligområdet, men det oppleves å være såpass tydelig avgrenset. Kommunens vurdering tar utgangspunkt i både planområdet og boligområdet i sin helhet og det er derfor viktig å skille områdene med navn. Boligområdet i sin helhet omtales for ordens skyld som «Søndre Røstad» og planområdet omtales som «gamle kongeveg 102» i saksframlegget videre.

Avgrensning;

Fylkeskommunen har anbefalt en utvidelse av planområdet for å få en mer helhetlig utvikling av Søndre Røstad og Gamle kongeveg 102. Det er videre anbefalt at denne utvidelsen av planområdet sees i sammenheng med det pågående revideringsarbeidet med ny kommunedelplan.

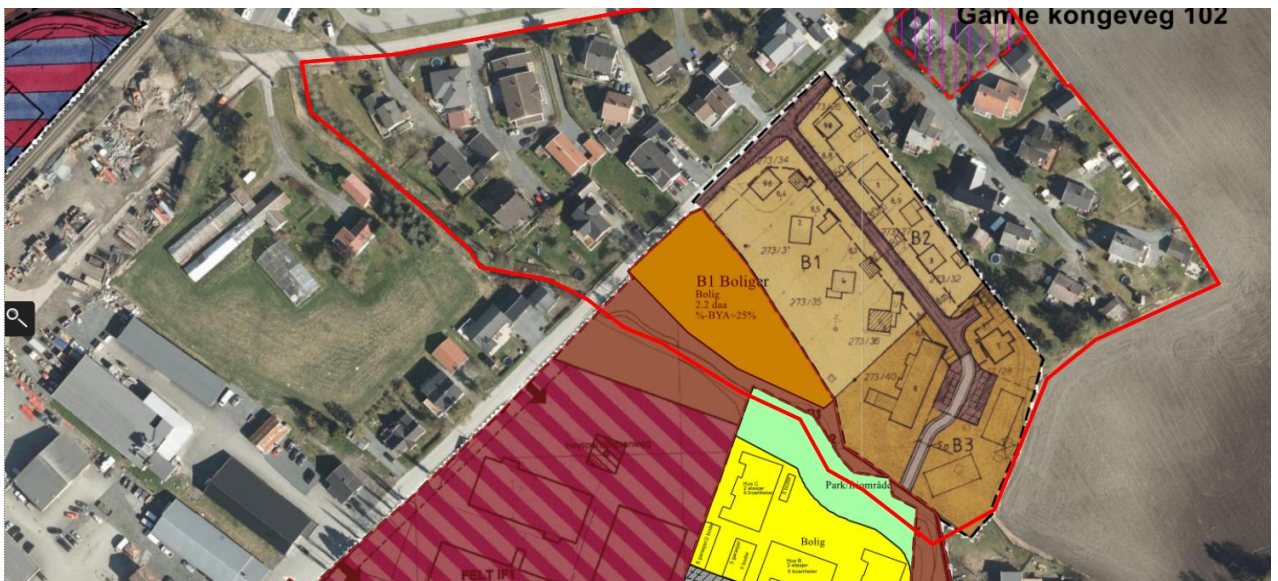
Planforslaget har ikke tatt denne anbefalingen til følge og det er bygd videre på ideen om å utvikle Gamle kongeveg 102 slik den opprinnelig er fradelt - med høy fortetting og tilpasset eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Statlig veiledning på temaet vektlegger at man bør avklare større områder av gangen, enten gjennom områdeplan eller kommunedelplan - for å deretter detaljregulere hvert enkelt utbyggingsprosjekt. Tanken er at kommunen da vil ha anledning til å vurdere grovindelingen av nye arealstrukturer og utbyggingsformål mer overordnet og på tvers av dagens situasjon, noe som kan gi en mer helhetlig utvikling enn om man planlegger små områder av gangen etter dagens situasjon.

Kommunen har i denne konkrete saken allerede vurdert fremtidig situasjon på Søndre

Røstad gjennom overordna plan. Kommunedelplanen åpner at området kan fortettes, men sier relativt lite om hvor de enkelte formålene skal lokaliseres. Kommunedelplanen vektlegger primært at fortettingsprosjektene skal harmoner godt med den dagens situasjon. Det hører også med at det allerede er vedtatt fortettingsprosjekt i området som tar utgangspunkt i relativt små områder. Jf. bilde 2.

Skal planområdet utvides, forutsetter dette at man må melde ny oppstart. En eventuell utvidelse bør også forutsette at man ønsker en vesentlig revisjon av hele Søndre Røstad, tatt i betraktning at området er såpass lite. En slik revisjon bør avklares gjennom overordna plan og ikke gjennom en detaljregulering. Dersom revisjon av hele boligområdet er ønskelig, anbefaler administrasjonen at planforslaget avvises i påvente av en ny helhetlig plan for Søndre Røstad. Administrasjonen har på sin side vurdert planavgrensningen i planforslaget til å være tilstrekkelig i denne konkrete saken.



Bilde 2: Viser utdrag fra plangrunnlaget i området. Søndre Røstad er markert med rød strek. Gamle kongeveg 102 er markert med lilla skravur. Allerede vedtatt fortettingsprosjekt er markert med gul farge og teksten «B1 Boliger».

Støy:

Både utendørs- og innendørs støy forventes å ligge innenfor kravene som er definert i statlig veiledning for støy T-1442. Bestemmelsene sikrer også at støyskjermingen ivaretas.

Grunnforhold:

Grunnforholdene i området består av tynn marin havavsetning. ROS-analysen gjør rede for stabile masser og at ikke er registrert kvikkleire i området. Dette er imidlertid ikke dokumentert gjennom en egen rapport. Det er registrert spredte forekomster av kvikkleire i andre områder i nærheten av planområdet lengre sør. Forekomst av små kvikkleirelommer kan derfor ikke utelukkes. Området er på sin side flatt og avstanden fra nærmeste vassdrag (Leirabekken) er såpass stor at kommunen vurderer faren for eventuelle utglidninger som liten. Kommunen har ansett det som tilstrekkelig at utbygger legger ved en geoteknisk vurdering søknad om rammetillatelse. Kravet til geoteknisk vurdering er imidlertid ikke hjemlet i planbestemmelsene. Dette må være en forutsetning for at planen kan legges frem for høring/offentlig ettersyn.

Byggeskikk:

Søndre Røstad er et lite avgrenset boligområde som antas utbygd i perioden rundt 1950. Bebyggelsen er forholdsvis godt bevart og den eksisterende bebyggelsen fremstår som enhetlig i form og utseende.

Prosjektet vil legge grunnlaget for den videre utviklingen i området og på mange måter være retningsgivende for den fremtidige byggeskikken som skal avklares i ny kommunedelplan. Bebyggelsen bærer i dag preg av å være bygd i samme periode og områdets arkitektur består utelukkende av bygg med saltak – noe som også er blitt ivarettatt på bygg oppført i nyere tid og senere reguleringsplaner i området. Garasjebygg varierer i noen grad med pulttak og saltak, men saltak er dominerende også her. Flate tak og pulttak er fraværende på boligbygg og frarådes dersom dagens byggeskikken skal videreføres.

Planforslaget slik det er i dag, legger opp til både saltak og pulttak i kombinasjon med flate tak. Kommunen må være tydelig på hva man ønsker for området videre. Dersom eksisterende byggeskikk ønskes bevart, vil det være avgjørende at man endrer bestemmelsene slik at de er tydelige på at kun saltak skal benyttes på boligbebyggelsen. Pulttak anbefales imidlertid benyttet på garasjebyggene, da det vil bidra til å gi et mildere inntrykk av garasjeanlegget som er i en etasje inntil veien, og videre være med på å fremheve saltaket på hovedbyggene som blir etablert i to etasjer.

Uteoppholdsareal:*Felles uteoppholdsareal/Småbarnslekeplass*

Planforslaget innehar tilstrekkelig uteoppholdsareal til å innfri bestemmelsene i de kommunale vedtektene, men det er ikke sikret i plankartet da det er regulert til andre formål enn felles uteoppholdsareal. Byggegrenser og byggelinjer sikrer at områdene ikke bebygges, men bryter i bunn og grunn med kommunedelplanens bestemmelser gjennom at de ikke er avsatt til riktig formål. Det som er sikret innfrir kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) i kommuneplanens arealdel som er på 20% av tillatt BRA, men dette er en bestemmelse som ikke er hjemlet i kommunedelplan for Levanger sentrum. Bestemmelsen om minste uteoppholdsareal er opprinnelig hjemlet i kommuneplanens arealdel som ikke har rettsvirkning for sentrumsområdet, men bestemmelsen er likevel blitt praktisert innenfor kommunedelplanens avgrensning i tidligere saker, da den primært går på sentrumsnære fortettingsprosjekt – slik det er snakk om i dette tilfellet.

Administrasjonen anbefaler at arealet som er avsatt til uteoppholdsareal i senter av plankartet reguleres til *felles uteoppholdsareal*. Uteoppholdsarealet i nord, som er foreslått til parkeringsformål mellom boligbebyggelsen og garasjeanlegget legges inn som *felles uteoppholdsareal* og uteoppholdsarealet i øst settes av til felles lekeareal. For øvrig vurderes angitte byggegrenser og byggelinjer sikker opparbeiding av uteoppholdsareal iht. kommunedelplanens bestemmelser.

Kvartalslekeplass

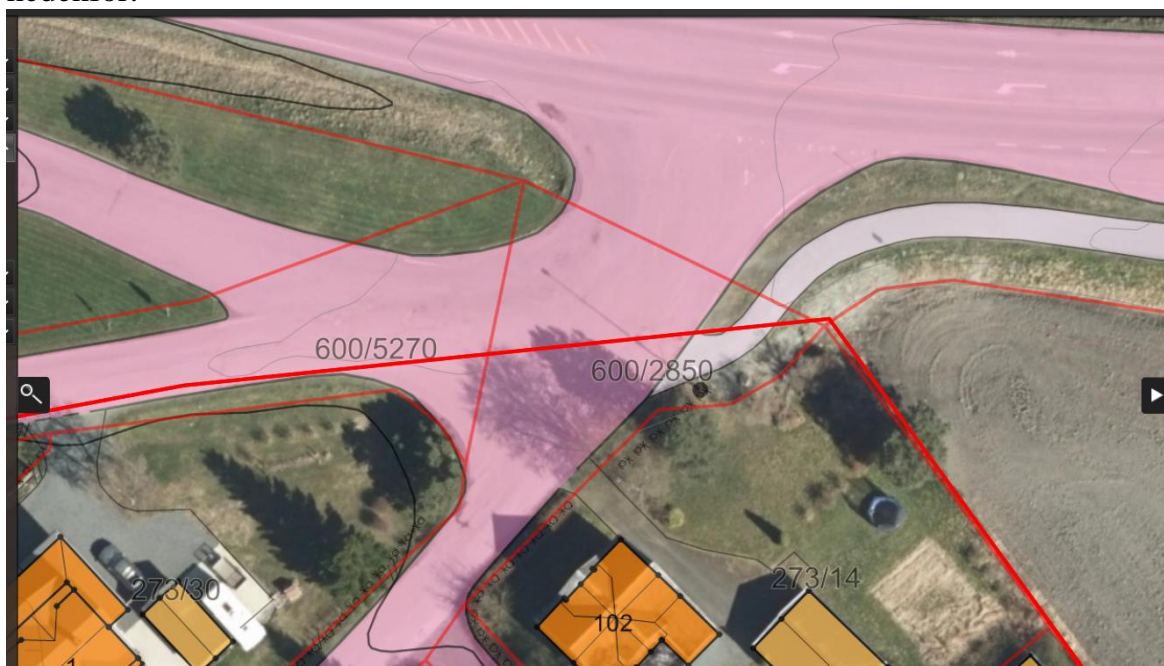
Det er ikke opparbeidet kvartalslekeplass innenfor den rekkevidden som angis i overordna plan. Nærmeste område er Frol oppvekstsenter og Elberg. Administrasjonen vurderer avstanden som tilstrekkelig i denne saken. Skal det legges opp til kvartalslekeplass for Søndre Røstad, bør dette avklares gjennom revisjonen av ny kommunedelplan. Planforslaget vurderes å ha liten innvirkning på en eventuell

lokalisering av en ny kvartalslekeplass og tar ikke utgangspunkt i at dette kan bli etablert.

Infrastruktur

Gamle kongeveg er dagens hovedadkomst inn til området og er kommunal eid fra Fv. 128 *Okkenhaugvegen* til Fv. 774 *Sætersmyra*. Vegen er stengt for gjennomkjøring.

Dagens kryss *Gamle kongeveg*/Fv. 774 *Sætersmyra* ligger inntil planområdet. Krysset bærer preg av at det er stort og flytende, noe som kan oppleves som uoversiktlig. *Lerkendalvegen* kommer inn i krysset fra relativt spiss vinkel og møter dagens avkjørsel fra Trønderbilene AS for å deretter knytte seg til Fv. 774 *Sætersmyra* og *Gamle kongeveg*. Videre ligger avkjørselen til *Gamle kongeveg* 102 mellom stikkvegen *Fagertunvegen* og Fv. 774 *Sætersmyra* - I tillegg til at dagens gang- og sykkelveg fra *Sætersmyra* til Levanger sentrum krysser i plan inn på *Lerkendalvegen*. Jf. bildet nedenfor.



Å sannere dagens avkjørsel inn til *Gamle kongeveg* 102 vil være et viktig grep for å rydde opp i dagens kryss. Dette har planforslaget ivaretatt. Kommunen har vurdert behovet for å sette av areal til gang/sykkelforbindelse i kanten av planområdet, men dette er ikke ansett som nødvendig, da *Gamle kongeveg* er stengt for gjennomgangstrafikk.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Naturmangfoldsloven

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldsloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til 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 2015, 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 Miljødirektoratet 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.

Samlet vurdering:

Planforslaget anbefales lagt frem for høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Bestemmelsene:

- Geoteknisk vurdering som bekrefter og godkjenner tomten til det foreslåtte utbyggingsformålet skal legges frem for kommunen før søknad om rammetillatelse godkjennes.
- Tak på boligbygg skal utformes med saltak. Tak på garasjebygg skal utformes med pulttak.
- Maksimal tillatt gesimshøyde for pulttak er 3,5 meter.

Plankartet:

- Areal avsatt til uteoppholdsareal i senter av plankartet reguleres til *felles uteoppholdsareal*.
- Uteoppholdsareal i nord, som er foreslått til parkeringsformål mellom boligbebyggelsen og garasjelegget legges inn som *felles uteoppholdsareal*.
- Areal foreslått til uteoppholdsareal i øst, settes av til felles lekeareal og skal opparbeides som småbarnslekeplass.



Levanger kommune

Sakspapir

Detaljregulering Purktrøa

Saksbehandler: Mona Saursaunet	Arkivref: 2016/3965 - /L2016007
E-post: mona.saursaunet@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 404 14 310	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	05.04.2017	18/17

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Purktrøa legges fram for høring og offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

- 1 Beskrivelse
- 2 Plankart Purktrøa_24032017-A3-L
- 3 Bestemmelser_rev. 23032017
- 4 ROS

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge område for bygging av ny gårdsbarnehage Purktrøa, som vil overta funksjonen for dagens gårdsbarnehage på Voll gård. Dagens barnehage er fordelt på to avdelinger, med 200 meters avstand mellom avdelingene. Det er et generelt behov for oppussing av eksisterende lokaler, men et nytt barnehagebygg er å foretrekke. Planarbeidet for ny barnehage vil ta sikte på å få samlet driften knyttet til virksomheten i ett bygg som vil få mer hensiktsmessig plassering og utforming enn dagens barnehage. Barnehagen er altså ikke tenkt utvidet i forhold til dagens drift. Komplette planforslag er innsendt av Arkplan Arkitektkontor AS på vegne av forslagsstiller Kjølén & Nydal Bygg AS. Grunneier i området er Einar Myhr.

Planområdet

Det aktuelle området ligger på Voll, sørøst for Skogn sentrum og omfatter deler av eiendommen gnr.67/bnr.3. Planområdet har et areal på ca. 5,9 daa, og består hovedsakelig av fulldyrka jord (5,5 daa). Dette jordstykket er forholdsvis grunnlent.

Planstatus

Overordnet plan for det aktuelle området er kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.04.2011. Reguleringsplanforslaget samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel. Avviket går på at tomte ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Underformål: a. areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.) Barnehage er mao. ikke gyldig formål i LNFR-område.

Planforslaget er en detaljregulering som omfattes av KU-forskriftens § 3.b), og skal da vurderes etter forskriftens vedlegg III. Forslagsstiller har i samarbeid med kommunen konkludert med at planen ikke utløser kriteriene for «vesentlig virkning for miljø og samfunn» jf. vedlegg III. Planforslaget skal derfor ikke konsekvensutredes etter forskriften.

Planforslaget

Generelt

Konseptet *gårdsbarnehage* er tenkt videreført til ny barnehage for Purktrøa. Driftsbygningen som grenser til planområdet i sør, hvor gårdsbarnehagen holder til i dag, er ønsket revet.

Barnehagen er tenkt regulert med følgende arealformål:

- Barnehage
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Hensynssone: Bevaring av kulturmiljø
- Hensynssone: Høyspenningsanlegg

Bebyggelsen

Gårdsbarnehagen vil bli plassert slik at den østlige delen av tomta blir forbeholdt gode uteområder. Barnehagebygget er tenkt plassert i lengderetning nord-sør og følger terrenget. Hovedinngang er tenkt i fasade mot sør, men med mulighet for inngang også fra østsiden av bygget. Planen legger opp til at bebyggelse kan være opp til 2 etasjer. Barnehagen skal ha flatt tak, pulttak eller saltak og utformes i moderne sanntidsarkitektur på en tiltalende måte. Maks gesimshøyde for flate tak skal være 8,5 m, og 9,5 m for pulttak. Maks mønehøyde for saltak skal være 9,5 m.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

Hovedtyngden av kundegrunnlaget antas å komme fra Skogn sentrum, fra den nordlige retning av Fv. 116. Fv. 116 har en generell fartsgrense 80 km/t og ikke noe separat tilbud til gående og syklende, med en årsdøgntrafikk på 340 kjøretøy. Planforslaget legger opp til at den ene avkjøringen til Fv. 116 fra Voll søndre blir sanert og det vil bli opprettet en egen avkjøring inn til planområdet fra Fv. 116. Denne vil bli plassert minimum 50 meter fra nærmeste avkjørsel.

Parkering

Planforslaget vil legge opp én parkeringsplass pr. ansatt. Parkeringsbehov for henting/bring settes til 0.25 parkeringsplass pr. unge. Minst én plass avsettes til parkering for bevegelseshemmede.

Lek og uteopphold

Totalt 2,2 daa er avsatt som uteoppholdsareal i planforslaget. Det skal etableres et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/uteoppholdsareal og tilgrensende private arealer (eiendomsgrensene). Utformingen av uteoppholdsareal skal nærmere avklares i en situasjonsplan som godkjennes av kommunen. Minste uteoppholdsareal skal til enhver tid følge kunnskapsdepartementets «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» retningslinjer for uteopphold. Deler av uteoppholdsarealet skal være universelt utformet.

Det er gjort arkeologiske funn på eiendommen i form av kokegroper. Disse vil komme innunder områder for leke-/uteoppholdsarealer, altså arealer som vil bli brukt av barn og voksne i lek og

utendørsaktivitet. Hvis kokegropene forblir synlige og forvaltes bærekraftig vil de kunne få en konkret læringsfunksjon hos større barnehagebarn og dermed bidra i retning historisk utdanning og innsikt hos barn.

300 m øst for planområdet ligger Ståbekken, som er et yndet sted for rekreasjon og fritidsaktiviteter, og blir i dag også benyttet som turmål av gårdsbarnehagen.

Universell utforming

Bebyggelsen (barnehagen), bring/hent og nødvendig uteoppholdsareal skal gis universell utforming, slik at de er tilgjengelig og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere.

Universell utforming skal til enhver tid følge kunnskapsdepartementets «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» og gjeldende teknisk forskrift.

Kulturminner

Det ble gjennomført en arkeologisk undersøkelse den 28.10.2016. Her ble det funnet tre kokegrop, som ihht. kulturminneloven er automatisk fredet. Området rundt kokegropene er lagt under hensynssone i plankartet. Varslingsplikten for nye funn av kulturminner i løpet av anleggfasen er fastsatt i bestemmelsene.

Naturmangfold

Det er ikke funnet registreringer av dyreliv eller andre viktige naturtyper i planområdet. Det er derimot funnet naturtyper i naturbasen ca. 300 meter øst for planområdet, nærmere bestemt ved Ståbekken. Dette vil ikke være i konflikt med eventuelle tiltak i planområdet.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Vann vil kunne påkobles Øvre Skogn Vassverk og eventuelt utbedres til å være tilpasset nytt formål. Avløp området vil planlegges i samarbeid med kommunalteknikk og Øvre Skogn Vassverk, og vil eventuelt utbedres til å være tilpasset nytt formål. Alt overvann skal fortrinnsvis kunne tas hånd om åpent og lokalt. Det er satt krav i bestemmelsene at situasjonsplan skal vise håndtering av overvann og tilkoblingspunkt. for vann og avløp.

Ny bebyggelse vil kunne tilknyttes eksisterende strømmnett.

Utbyggingsavtale

Planen vil ikke utløse krav om utbyggingsavtale.

Landbruk

Planområdet er som nevnt innledningsvis lagt til fulldyrka jord og dessuten LNFR-område i overordna plan. Dette er et areal som er lite egnet til landbruksformål grunnet dårlig arrondering. Grunneier og gårdbruker, Einar Myhr, har uttalt at området er grunnlent, og flere steder har man berg oppe i dagen, hvorpå han får problemer med plogen. Uttalelsene blir bekreftet i «Rapport for arkeologisk registrering», datert 28.10.2016 som bekrefter etter undersøkelser av kulturminner at terrenget er grunnlent og at det er synlig berg flere steder i planområdet.

Støy

Støy-situasjonen i området forventes å være likt dagens situasjon for eksisterende barnehage. Hovedkilden for støy antas å være fylkesvegen. Som støyreducerende tiltak i ROS-analysen foreslås senking av fartsgrensen på strekningen forbi planområdet, og plassering av jordvoller mot veien.

Det er i fastsatt i bestemmelsene for ny barnehage og utendørs oppholdsarealer, skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer jf. T-1442.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen belyser temaene: grunnforhold og risiko for ras, luftforurensning, støy, kulturminner og trafikksikkerhet. Ingen av disse forholdene er vurdert til å falle innenfor rød farekategori (høy risiko - tiltak kreves). Luftforurensning, kulturminner og trafikksikkerhet havner innenfor gul kategori (middels risiko – aktuelle tiltak vurderes).

Risikodempende tiltak i planforslaget omfatter:

- Krav til geotekniske vurdering før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak.
- Anmodning til Fylkeskommunen om å senke fartsgrensen på Fv. 116 fra 80 km/t til 60 km/t eller lavere.
- Én av dagens avkjørsler fra Fv. 116 blir sanert.
- Areal med registrerte kulturminner (kokegroper) blir avsatt som hensynssone med tilhørende bestemmelser som ivaretar og tilgjengeliggjør kulturminnene.

Planprosess

Medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt 30.05.2016. Igangsatt planarbeid for område ble annonsert i Innherred den 11.06.2016 og på kommunens hjemmeside. Brev til berørte naboer ble sendt 18.05.2016 og brev til sektor myndigheter den 16.06.2016. Frist for innspill ble satt til 01.08.2016

Vurdering:

Arealbruk og forholdet til overordnet plan

Planforslaget for Purktrøa barnehage avviker fra overordna kommuneplan for Verdal og Levanger slik: Arealformål i kommuneplanen er LNFR-område.

Jordvern står strengt i dagens arealplanlegging og det skal i utgangspunktet mye til å få omdisponert jordbruksareal til andre formål som ikke ivaretar jordbrukshensynet. I det aktuelle planområdet er det grunnlent med berg i dagen på ulike steder. Dette i tillegg til dårlig arrondering gjør det utfordrende å drive jorda ifølge grunneier. Samkommunens landbrukskontor har i forhåndsvurdering til tiltakshaver uttalt at *«Formålsendringen vil fungere som en binæring for dagens drift, noe som vil styrke ressursgrunnlaget på eiendommen. Landbruksavdelingen har ut i fra samfunnsnyttige hensyn konkludert med at omdisponeringen ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for landbruksverdien i området.»*

Rådmannen vurderer det dermed slik at en formålsendring fra jordbruk til gårdsbarnehage kan aksepteres.

Grad av utnytting

Utnyttingsgraden det legges opp til i planforslaget vil være tilsvarende lik dagens utnyttingsgrad for eksisterende barnehage. Forskjellen er at arealet blir samlet på én lokalitet. Selve barnehagebygget forespeiles å bli på 500-600 m², noe som tilsvarer dagens arealbruk. Totalt 1,3 daa er avsatt til barnehageformål i planforslaget, og %-BYA = 50 % av dette kan bebygges ifølge bestemmelsen for arealformålet.

Utearealer

Ifølge Kunnskapsdepartementets «Veileder for utforming av barnehagens utearealer», skal det avsettes innendørs lekearealer tilsvarende 4 m² per barn over 3 år og omlag 1/3 mer per barn under 3 år. Utendørs skal det avsettes 6 ganger leke- og oppholdsareal inne. Ifølge regnestykket til forslagsstiller blir dette (om man tar høyde for 40 barnehagebarn): 160 m² lekeareal inne, og 960 m² ute. Planavdelingen bekrefter at planforslaget støtter disse arealkravene.

Byggehøyder

Maks gesimshøyde er satt til å være 8,5 m for flate tak, 9,5 m for pulttak og maks mønehøyde er satt til å være 9,5 m for saltak. Planavdelingen har ikke noen innvendinger mot disse makshøydene.

Bebyggelse, estetikk og utforming

I planbestemmelsene er det fastsatt at «*Barnehagen skal ha flatt tak, pulttak eller saltak og utformes i moderne sanntidsarkitektur på en tiltalende måte*». Samkommunens planavdeling synes det er positivt at barnehagen skal utformes i henhold til moderne sanntidsarkitektur. På den måten blir ikke barnehagen forsøkt forkledd som et ordinært gårdsbygg, men gis heller en egen identitet og integritet.

Universell utforming av både hent/bring-område, barnehagebygget og deler av uteoppholdsområdet for barnehagen er godt sikret i planforslaget. Grunnen til at det er kun deler av uteoppholdsarealet som skal utformes som tilgjengelig er at tilstedeværelse av variert og naturlig topografi også er en viktig del av barns lek, og fremmer dessuten utvikling av barns fysiske ferdigheter og bidrar til kreativ lek.

Kjøreadkomst, trafikk, støy

Med en samlokalisering av dagens barnehageavdelinger, vil hverken ÅDT eller antall avkjørsler på strekningen endres fra dagens situasjon. Med ny planlagt adkomst fra Fv. 116 planlegges dagens avkjørsel til Purktrøa lenger sør, sanert. Fartsgrense forbi barnehagen er i dag 80 km/t, men forslagsstiller anmoder om at denne senkes til 60 km/t eller lavere av hensyn til trafikkikkerhet i forbindelse med avkjørsel til barnehage. Fartsreduisering på strekningen forbi barnehagen vurderes å være et godt tiltak, spesielt mtp. at barnehagen ligger bak en slak bakketopp sett fra sørsiden av vegen. Fylkeskommunen, som er ansvarlig myndighet for fylkesveger, forventes å uttale seg om dette i løpet av høringsperioden.

Sikkerhet

Det har kommet inn forhåndsuttalelser vedrørende sikkerhet ved etablering av barnehage i et jordbrukslandskap. Faremomenter som er blitt nevnt er store landbruksmaskiner og sprøyting.

Følgende er sikret i planbestemmelsene: «*Det skal etableres et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/uteoppholdsareal og tilgrensende private arealer (eiendomsgrensene), og maksimal tillatt høyde er 1,1m. Der det er behov for gjerde som sikring, kan det tillates høyde over 1,1 m, jf. TEK10 § 12-17. Lekeplasser må sikres forsvarlig mot kjøreareal (ved gjerde eller på annen måte).*» I tillegg skjermes uteoppholdsområdet mot fylkesvegen av bebyggelsen og parkeringsplass. Når det gjelder sprøytemidler i forbindelse med jordbruk er dette noe som reguleres gjennom «*Forskrift om plantevernmidler*». Forskrift om plantevernmidler har klare retningslinjer for bruk av plantevernmidler og dens spredning forbundet med dette. Tiltaket vil ikke begrense bruken av naboområdene som jordbruksarealer, og vil heller ikke medføre andre restriksjoner enn det forskriften sier i dag.

Plassering og gårdskonsept

En eventuell godkjenning av denne reguleringsplanen signaliserer at det skal satses på barnehagen Purktrøa også en god stund fremover. Det er et viktig poeng at barnehagetilbudet i et lokalsamfunn er variert og byr på et mangfold, og Purktrøa med gårdsbarnehage som konsept bidrar definitivt til et mer variert tilbud i Skogn. En gårdsbarnehage byr på spennende omgivelser, med et miljø som legger opp til at barna får mulighet til å lære om dyr, natur og gårdsdrift, og hvordan disse varierer i takt med årstidene.

Det er høy etterspørsel etter barnehageplass i Purktrøa i dag, og gårdsbarnehagekonseptet er populært til tross for at Purktrøa antas å være plassert bort fra arbeidsvegen til de fleste «barnehagebrukerne». Det er per i dag ikke noe kollektivtilbud i nærheten av planområdet, og området er heller ikke spesielt tilrettelagt for gange og sykkel som transportform. Ifølge «*Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag*» bør virksomheter som barnehage plasseres i nærheten av eksisterende eller fremtidige boligområder. Dette hensynet kan ses som en avveining i forhold til konseptet gårdsbarnehage, da det ikke alltid er mulig å forene et slikt konsept med prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging. Slik rådmannen ser det, antas gårdsbarnehage å være et attraktivt konsept også i fremtiden, og det er viktig å videreføre Purktrøa som en del av et variert barnehagetilbud i Skogn.

Konklusjon

Forslag til detaljregulering for garasjer i Jernbanegata, sendes på høring og legges fram for offentlig ettersyn.



Levanger kommune
Sakspapir

Detaljregulering planfri kryssing jernbane Skogn sentrum

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2016/850 - /L2016001
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	05.04.2017	19/17

Rådmannens forslag til vedtak:

Bestemmelsen § 3.1 suppleres med følgende:

- I felt B1 tillates maks to boenheter.
- Det skal avsettes minimum 50 m2 felles uteoppholdsareal pr. boenhet.
- Det skal avsettes minst 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet, minst 1,0 p-plass pr. hybel og minst 2 sykkelplasser pr. boenhet.
- Bolig skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrotesla.

Forslag til detaljregulering for planfri kryssing jernbane Skogn sentrum, datert 21. mars 2017, med overnevnte endring, legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 21.03.2017
- 2 Plankart 21.03.2017
- 3 Reguleringsbestemmelser 21.03.2017
- 4 Vedlegg nr. 1 Tegninger
- 5 Vedlegg nr. 2 Tverrprofiler
- 6 Vedlegg nr. 3 Støyrapport
- 7 Vedlegg nr. 4 Geoteknisk vurderingsrapport
- 8 Vedlegg nr. 5 RAPPORT Mulighetsstudie kryssing jernbane Skogn sentrum

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

[Jernbaneverkets innsigelse til detaljregulering Åsvegen 15-17](#) (vedlagt PUK-sak 58/14).

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Jernbaneverket hadde i 2014 innsigelse til planforslaget «Åsvegen 15-17» i Skogn sentrum, hvor de bl.a. krevde planfri kryssing av jernbanen før utbygging. Saken er ennå ikke sluttbehandlet. Formålet med vedlagte planforslag er å legge til rette for planfri kryssing av jernbanen i Skogn sentrum. Forslagstiller er Levanger kommune, og planarbeidet er utført av Norconsult AS. Planforslaget er i to vertikalnivå; på grunnen og

over grunnen. Planforslaget er utarbeidet med grunnlag i en mulighetsstudie hvor alternativer og konsekvenser er vurdert.

Det bor ca. 2000 personer i og i nærområdet til Skogn sentrum i dag. De fleste av disse bor i Holåsen, på vestsiden av jernbanen. Skole og mange sentrale sentrumsfunksjoner som butikk og idrettsanlegg ligger på østsiden av jernbanen. Dette skaper mye ferdsel over jernbaneovergangen. Det er i dag flere framtidige boligprosjekter som er under planlegging i nærområdet; «Sentrumsgården», «Åsvegen 15-17» og «Holåsen Vest». På østsiden av jernbanen er det også interesser som jobber for tilrettelegging av et nytt stort boligfelt i «Skillelia», men dette er anbefalt å avvente revidering av arealdelen. Alt i alt fører dette til at det er potensiale for at befolkningsgrunnlaget i Skogn vil øke fremover i tid, og at behovet for trafikkikker planfri kryssing av jernbane, både for fotgjengere og bilister, vil være stadig økende.

Fv. 754 har en ÅDT på 3750 (2014) ifølge nasjonal vegdatabank. Med økende bosetning i området er det grunn til å tro at dette tallet vil stige. Dette vil også gjelde antallet myke trafikanter som skal til skole, butikk og trening. Det er derfor viktig å få sanert planovergangen med planfri(e) løsning(er) på grunnlag av bl.a. trafikkikkerhet, trygghetsopplevelse, sentrumsutvikling i Skogn m.m.

Mulighetsstudie

I møte 18.04.2013 med deltakere fra Levanger kommune, Jernbaneverket, fylkeskommunen og Statens vegvesen, ble det besluttet at det skal utarbeides en mulighetsstudie for fjerning av planovergang, med deltakelse fra nevnte parter. Mulighetsstudien er vedlagt. Det ble utført en grov innledende vurdering og konklusjoner/forutsetninger som skulle legges til grunn for videre planarbeid. Det ble bl.a. konkludert med at all kryssing legges under jernbanen, at kryssing kjøreveg ved eksisterende planovergang er uaktuelt samt at planfri gang-/sykkel-kryssing ved eksisterende planovergang må bygges fordi alle eksisterende gangruter fører fram dit. Det ble også gjort anbefalinger ift. utbygging/justering av kjøreveger. Prosjektet tenkes bygget ut samlet, men i en rekkefølge på tre trinn. Se planbeskrivelse for nærmere informasjon.

Planområdet

Planområdet er avgrenset med grunnlag i nytt vegsystem og areal for å få bygget dette. I tillegg er jernbaneareal og eksisterende fv. 754 forbi stasjonsområdet tatt med.

Planområdet er på ca. 82 daa og omfatter stasjonsområdet, nytt vegsystem med rundkjøring på toppen av Holsandlia, to underganger under jernbanen, hvorav en ved rundkjøringa og en for gående/syklende i området ved dagens planovergang samt tilpasninger av eksisterende vegsystem. Planområdet grenser til Skogn sentrum i vest, dyrka mark i øst og eksisterende bebyggelse i nord og sør. Planen innebærer omlegging av fylkesvegen gjennom Skogn sentrum, slik at denne kommer øst for stasjonsområdet.

Dagens situasjon er nærmere omtalt i planbeskrivelsen. På kjørevegene er det i de siste 10 år registrert 2 ulykker med personskade i Skogn sentrum. Det er ikke registrert ulykker relatert til jernbanen ved planovergangen de siste 10 år, men det registreres stadig at det er trafikk over sporet når det er rødt signal.

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende boligformål, LNFR-formål og område med reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Kommuneplanens arealdel er i målestokk 1:50000, og den er ikke så detaljert at den viser baneformål. Nåværende bane og hovedvegnett er vist med linjesymbol. Nåværende boligformål er vist øst for jernbanelinja. Dette omfatter jernbanens areal, nedlagt butikk/bensinstasjon og eksisterende boligområde lenger nord. Reguleringsplan Sandberg-Støre fra 1980 som dekket område øst for jernbanelinja og nord for planovergangen er ikke tatt med som en reguleringsplan som fortsatt skal gjelde, men den er ikke formelt opphevet.

I planbeskrivelsen er det redegjort for forholdet til flere gjeldende reguleringsplaner, som vil bli delvis erstattet av ny detaljregulering. I reguleringsplanen for Remyra er det i bestemmelsene beskrevet at areal ved planovergangen ikke skal bebygges slik at det kan etableres planfri kryssing (pkt. 2.9 i reguleringsbestemmelsene).

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

I nærområdet pågår det detaljregulering av «Åsvegen 15-17» samt «Sentrumsgården Skogn». Det foreligger innsigelse til førstnevnte planforslag fra Bane Nord, som bl.a. går på at det ikke må være i arealkonflikt med framtidig jernbanekryssing samt at planfri kryssing må være på plass før utbygging kan skje. Det andre planforslaget ble avvist i Plan- og utviklingskomiteen den 22. januar 2014, sak 4/14. Saken ble sendt tilbake til tiltakshaver, med krav om at sentrumsparken består og reguleres til park. Det pågår ny detaljregulering her. Begge planområdene er berørt av vedlagte planforslag. Førstnevnte planforslag er i arealmessig konflikt med vedlagte planforslag. Det er berørt av areal som skal brukes for å få fram gang- og sykkelveg fra kulvert under jernbanen og justert Mønsterhaugveg.

Planforslaget

Bebyggelsen

Grad av utnytting (bebygd areal) og byggehøyder for boligformålet i felt B1 er i samsvar med kommuneplanens arealdel, da det ikke er arealbruk og utnytting av denne tomta som er hovedpoenget i denne planen, og det ikke er anledning til å gi plankrav i en detaljregulering.

I samsvar med arealdelens bestemmelse om unntak fra plankrav (§ 2.1) bør antall boenheter begrenses til to, slik at det også her må lages ny reguleringsplan dersom en går utover dette. Videre bør generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel om minimum parkering pr. boenhet og 50 m2 felles uteopphold pr. boenhet tas inn for boligformålet. Det samme gjelder relevant del av arealdelens bestemmelse om magnetfeltnivå.

Felt B2, B3, o_BOP1, BF1, BF2 og BKB er mindre striper av større byggetomter som berøres av midlertidig inngrep i anleggsperioden. Arealene kan ikke bebygges. Etter avsluttet anleggsarbeid skal bestemmelsene i tilgrensende plan gjelde for disse arealene, tilsvarende som for tomtearealet som ligger utenfor plangrensen.

Kjøreveger, gang-/sykkelveg, jernbane, trafikkikkerhet

Planforslaget viser følgende hovedgrep, avklart i mulighetsstudie:

- Ny planfri kryssing av jernbane skjer under jernbanespoet både for kjøreveg og gang-/sykkelveg.
- Kryssing for kjøreveg skjer i forlengelse av fv.754 opp Holsandlia
- Det etableres rundkjøring på toppen av Holsandlia
- Gang-/sykkelkulvert etableres like sør for eksisterende planovergang
- Gs-kulvert klargjøres for utvidelse til 2 spor over kulverten.
- Tilstøtende gs-system klargjøres for ev. framtid gjennomgående spor 3 ved kulvert
- Det reguleres gs-veg for framtidig planfri adkomst til spor 2 og eventuell ny parkeringsplass for jernbanen øst for sporene.

Utforming av ny fv. 754 med parallell gang-/og sykkelveg, rundkjøring, lokalveger, adkomstveg øst for jernbanen, jernbane (jernbanebro for tre spor, midlertidige spor og spor etter utbygging), gang- og sykkelveg med jernbaneundergang (under to spor) er grundig omtalt i planbeskrivelsen.

Planovergang stenges og mye trafikk flyttes ut av Skogn sentrum og gang-/sykkelveger/fortau bygges. Dette vil bedre trafikksikkerheten mye.

Planen tar ikke stilling til byggegrenser utenfor planområdet.

Midlertidige anleggs- og riggområder er vist med bestemmelsesområde (loddrett skravur) og med endelig formål.

Friluftsliv, barn og unges interesser

Kommunens barnetråkkregistreringer omfatter ikke Skogn. Nylig kartlagte friluftslivsregistreringer (på høring) viser ingen registreringer innenfor planområdet. Sentrumsparken og Reemyra stadion er de nærmeste registreringene. Områder for friluftsliv og lek blir ikke berørt av planforslaget.

Det legges til rette for gode gang- og sykkelvegforbindelser, som bl.a. vil gi en tryggere skoleveg og adkomst til fritidsaktiviteter.

Kriminalitetsforebygging er spesielt aktuelt ifb. planlegging av underganger, særlig den for gående/syklende. At den oppleves som trygg er viktig. Det er lagt opp til at den skal utformes som en åpen og attraktiv ferdselsåre.

Universell utforming

Ifølge plankonsulenten er maks stigning i undergangen for gående/syklende på 5 % iht. vegvesenets håndbok N100. Dvs. maks 1:20.

Støy

Støyrapport er vedlagt, og den er oppsummert i planbeskrivelsen. Det forutsettes ikke støytiltak ift. eksisterende Fv. 754 i Skogn sentrum. Det forutsettes heller ikke støytiltak ift. ny veg nærmere bebyggelsen i Støreslia, da boligene her vil være godt skjermet da veien vil gå i skjæring der den krysser under jernbanen.

Det går også fram at gjennomsnittlig støynivå fra jernbanen ($L_{eq}24h$) dominerer i forhold til vegtrafikkstøyen for bebyggelsen i Støreslia. Bane NOR skal nå elektrifisere

Trønderbanen og Meråkerbanen. Planleggingen er godt i gang og byggestart blir etter planen i 2017. Dette vil gi betydelig støyreduksjon for boligene langs linja.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlagte ROS-analyse skiller mellom naturfarer og menneske- og virksomhetsbaserte farer. Sannsynligheten for at faren inntreffer er gradert etter frekvens, og konsekvensen av en eventuell hendelse er vurdert i forhold til liv/helse, materielle/økonomiske verdier, miljø og samfunnsviktige funksjoner. Risiko er et produkt av sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og konsekvensen av hendelsen om den skulle inntreffe.

Naturfarer som er vurdert er løsmasseras/utglidning, snø-/isras/steinskred, flom, erosjon og isgang, overflatevann, skog- og gressbrann, sterk vind samt radon.

Menneske- og virksomhetsbaserte farer som er vurdert er ulykker knyttet til transport, ulykker knyttet til nærliggende virksomheter (utslipp giftige eller eksplosjonsfarlige gasser/væsker), ødeleggelser av infrastruktur, elektromagnetisk felt, trafikksikkerhet, storbrann, tidligere bruk/forurenset grunn, terror og sabotasje.

De fleste tema er anslått som «lite sannsynlig», bortsett fra overflatevann og trafikksikkerhet, som vurderes om sannsynlig. Alle tema er vurdert med «en viss fare».

Det er foretatt en sårbarhetsvurdering av de vurderte risikoene som er funnet ved den utførte farekartlegginga. Det er ikke funnet tema som er spesielt sårbare, men det forutsettes følgende tiltak ved videre prosjektering/utbygging:

- Det utføres supplerende geotekniske undersøkelser og vurderinger.
- Det utføres ingeniørgeologiske vurderinger av fellskjæringer og sikringsomfang vurderes.
- Det utføres risikoanalyse av anleggsarbeid i forhold til biltrafikk/gs-trafikk og jernbanen.
- Overvannssystem vurderes i forhold til ekstremnedbør.
- Det utføres undersøkelser vedrørende forurenset grunn før anleggsstart.

Løsmassekartet fra NGU viser at det er tykk, marin avsetning over hele prosjektområdet. Ifølge planbeskrivelsen er forventet løsmassemektighet fra 0,5 til flere titalls meter. I skråningen på østsiden av jernbanen er løsmassene beskrevet som tynn hav-/strandavsetning. Løsmasse-mektigheten her forventes å være mindre enn 0,5 meter. Løsmassekartet fra NGU samsvarer generelt godt med resultatene fra de utførte undersøkelsene. Marin grense for området er angitt til 171 moh. Hele prosjektområdet, samt tilstøtende terreng, ligger under denne grensen.

Det er ikke registrert kvikkleire faresone her (det offentlige kartgrunnlaget), men dette utelukker det heller ikke.

Det vises til geotekniske vurderinger beskrevet i egen rapport.

Det er foretatt områdestabilitetsvurdering og vurdert løsninger for de ulike kryssingsalternativene. Det anbefales at det benyttes kalkstabilisering for etablering av undergangen for gang- og sykkelvegen. I området rundt kjøreundergangen er det påvist liten løsmasseoverdekning over berg. Konstruksjonen kan etableres direkte på berg. Det vil ikke være nødvendig med stabiliserende tiltak ved midlertidig omlegging av jernbanesporet vest for dagens trasé, i forbindelse med etablering av kjøreundergangen. Foruten kalkstabilisering ved gang-/sykkelkulverten kan tiltak i reguleringsplanen

gjennomføres uten stabiliserende tiltak.

Flom: Det er ikke vassdrag eller bekker i området.

Kommunen finner at det i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase er registrert forurenset grunn knyttet til «Kornmagasinet Skogn» på eiendommen 32/197. Matrikkelen viser også mistanke om påvirkning på naboeiendommen 32/206. Dette er kun vist med et punkt like ved planlagt gang- og sykkelveg nord for sykeheimen. Dette bør ivaretas gjennom siste kulepunktet i listen ovenfor.

Kulturminner

Skogn stasjon er vedtaksfreda, og omfanget av fredningen gjelder stasjonsbygningen, ilgodshuset og godshuset. Omfang av fredning med hjemmel i kml § 19, omfatter et større område rundt bygningene. Området omfatter perronger med leskur, plener med løvtrær og en rekke med bjørketrær mot gamle E6. Dette er vist med bevaring av bebyggelse og hensynssone med tilhørende bestemmelser.

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i planområdet.

Naturmangfold

Landskap: Forslaget innebærer en del skjæringer, men dette er godt illustrert og vanskelig å komme utenom når det skal etableres undergang/bro.

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til 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 2015, 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 Miljødirektoratet 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.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Overvannshåndtering er tema i ROS.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale etter plan- og bygningslovens bestemmelser er ikke relevant, fordi det i forbindelse med denne plansaken ikke er aktuelt med en avtale mellom kommunen og grunneier/utbygger. Fordeling av kostnader mellom kommunen, fylkeskommunen og Jernbaneverket (nå Bane NOR) er ikke avklart. Tiltaket er anslått å koste ca. 110 millioner kr. inkl. mva. med prisnivå 2016.

Landbruk

Areal på eiendommene 32/15 og 32/4 er landbruksareal. I tillegg til areal i tabell i planbeskrivelsen vil det bli omdisponert dyrka mark som inngår i område B1. Dette arealet er på 1480 m². Arealet er så lite og vil bli arrondert slik at det ikke er dyrkbart. 640 m² vegareal vil bli overført til eiendommen 31/15 og vil bli opparbeidet som dyrket

areal. Ifølge planbeskrivelsen vil det totalt medgå 10820 m2 dyrket areal. Kommunen finner at tiltaket berører dyrka mark av svært god jordkvalitet (kilden) samt noe beiteområde i nord (AR5). Kommunens landbruksavdeling har ikke innvendinger.

Planprosess

Medvirkning

Planoppstartsmøte er avholdt 2. februar 2016.

Planoppstart ble kunngjort i avisa Innherred og Trønderavisa 16.02.2016 og på kommunens hjemmeside. Regionale myndigheter og lokale høringsinstanser ble varslet per epost og naboer og berørte grunneiere ble tilskrevet per brev datert 15.02.2016. Frist for innspill til planoppstarten var 15. mars 2016.

Det er mottatt 6 forhåndsuttalelser (NVE, Nord-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Jernbaneverket og Direktoratet for mineralforvaltning). Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Innspillene er i stor grad innarbeidet i planforslaget.

Intern høring i kommuneadministrasjonen

Følgende er gitt anledning til å uttale seg: Barnerepresentanten, Bygg og eiendom, kommunalsjef oppvekst, kommunalsjef helse, Landbruk, folkehelsekoordinator, kommuneoverlege, SLT-koordinator (SLT står for Samordningsmodell for lokale, forebyggende tiltak mot rus og kriminalitet) samt Byggesak. Forslagsstiller kommunalteknikk og kommunalsjef for samfunnsutvikling var komimottakere. Det er mottatt innspill fra kommunens landbruksavdeling, som ikke har innvendinger.

Vurdering:

Planforslaget er ikke helt i samsvar med overordnet plan (LNFR-formål i arealdel), men sanering av planovergangen anses viktig for utviklingen av Skogn sentrum med tilhørende omland. Det er opplyst å gå med 10820 m2 dyrket mark, men utbyggingen vil fjerne en barriere i sentrum som muliggjør en mer helhetlig utvikling omkring kollektivknutepunktet Skogn stasjon. På bakgrunn av en samlet vurdering tilrår Rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med de anbefalinger som er gjort i saken.