

**Til:** Levanger kommune v/ arealforvaltning

**Fra:** Marthe M. Sesseng

**Dato** 2018-05-11

## Grunnlagsmateriale til oppstartsmøte med Levanger kommune

I tråd med plan- og bygningsloven § 12-8, fremlegges spørsmål om oppstart av planarbeidet for reguleringsendring av Brenne boligfelt i Bjørnangveien på Skogn i et møte med planmyndigheten i kommunen. Dette notatet er grunnlagsmateriale for oppstartsmøte med arealforvaltning i Levanger kommune.

### Hensikten med reguleringsendringen

I areal som er avsatt til avkjøring til boligfeltet i gjeldende reguleringsplan for 1985 er det bygd en bolig. Det er derfor behov for en reguleringsendring av deler av planområdet for Brenne boligfelt for å avsette areal til en annen avkjøring til boligfeltet.

### Forslag til planavgrensning

Forslag til planavgrensning er vist på kartutsnittet nedenfor. Det omfatter eiendommene gnr. 47/2, 47/28 og 48/16.

### Plansituasjonen

I kommuneplanens arealdel for Levanger er området unntatt fra rettsvirkning. Det er reguleringsplan for «Brenne 1985», vedtatt 12.02.1985, som er gjeldende reguleringsplan for området. I gjeldende plan er området avsatt til boligformål og veiformål. Det er sju eneboligtomter innenfor planområdet.

Oversikt over gjeldende bestemmelser:

§ 1 – Området er regulert til: Byggeområde for boliger (småhus), landbruksområder, trafikkområder og friområder.

§ 2 – Det skal oppføres frittliggende småhus i inntil 1 ½ etasje.

§ 3 - Maksimal byggehøyde for 1 etasjes hus er 3,5 meter og for 1 etasjes + sokkel 5,5 meter over ferdig planert terreng.

§ 4 – Garasjer skal fortrinnsvis plasseres som vist på planen eller som tilbygg til bolighuset og tilpasses bolighuset mht. materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup>. Garasjens endelige plassering fastsettes av Bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 5 – Bygninger hvor møneretning er vist, skal ha saltak eller valmtak. Takvinkel godkjennes av Bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

§ 6 – b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av Bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d. Terrengbehandling skal utføres slik at det mest mulig faller inn i omgivelsene.

e. Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

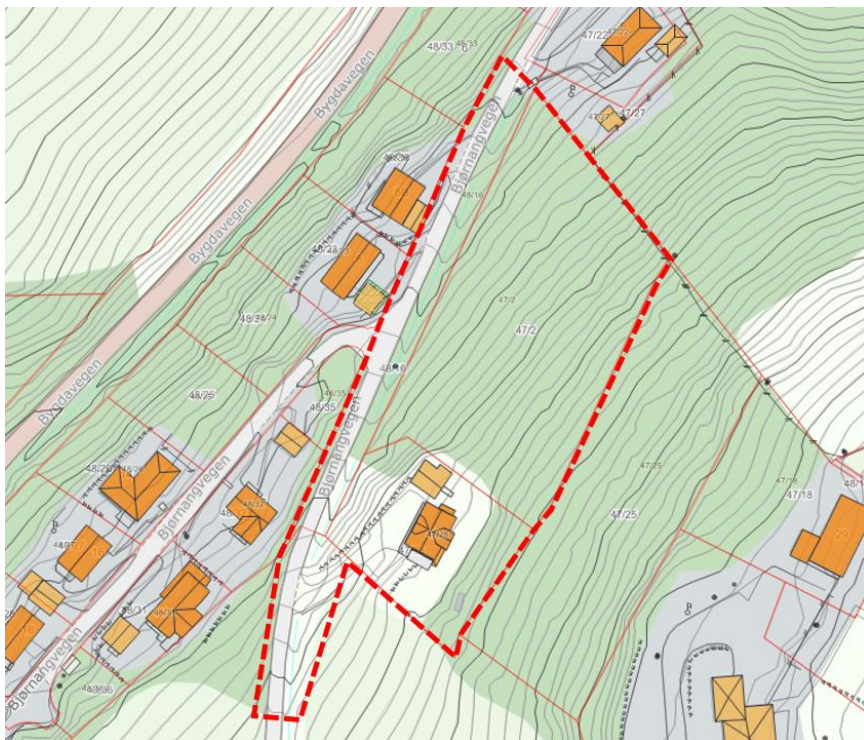
f. Ingen tomt skal beplantes med trær eller busker som kan være sjenerende for den omboende eller til ulempe for offentlig ferdsel.

g. +h. Virksomheter som er sjenerende, innredning av lager og mindre verksteder tillates ikke.

Gjeldende bestemmelser ønskes endret noe.



Figur 1: Del av gjeldende reguleringsplan «Brenne 1985», vedtatt 12.02.1985.



Figur 2: Forslag til planavgrensning, vist på kommunens kartgrunnlag.

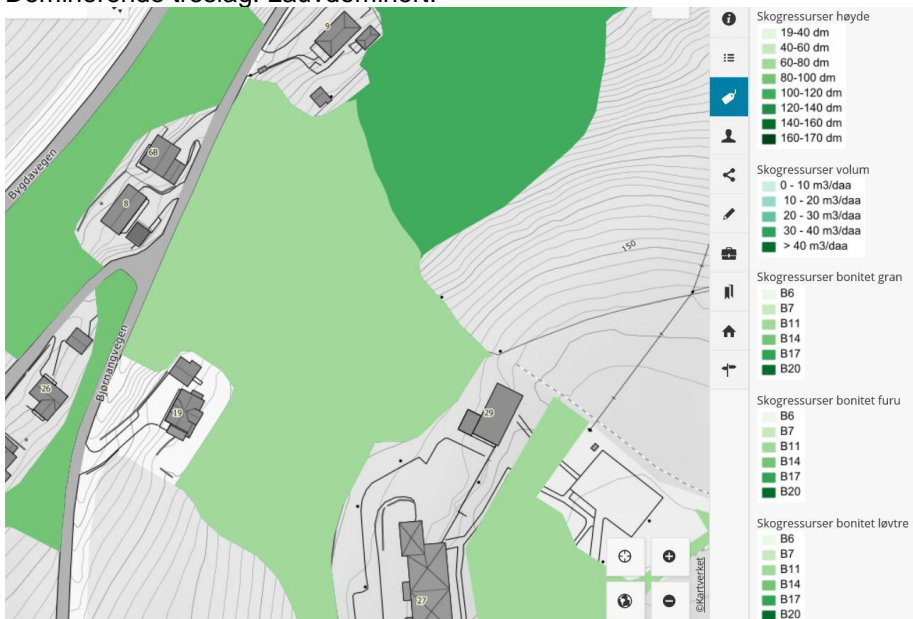
Beskrivelsen av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger ved Bjørnangveien som er en eksisterende boliggate. Det ligger en bebyggt tomt innenfor planområdet. Det øvrige arealet i planområdet består av skog og Bjørnangveien.



Figur 3: Flyfoto av planområdet.

Dominerende treslag: Lauvdominert:



Figur 4: Skogressurser som er registrert i kartløsningen GiNT (Geografi i Nord-Trøndelag).

Ved innkjøring til Bjørnangveien:



Figur 5: Google gatebilder som viser innkjøring til Bjørnangveien fra Fv 754.

#### Beskrivelse av tiltak

Tiltaket er en planendring for å endre avkjøring til boligfeltet, som ble regulert i 1985. Andre endringer vil bestå i mindre justeringer i boligtomter og veiføringer. Det er utarbeidet vegplan, normalprofiler, snitt og tverrprofiler for ny avkjørsel i planområdet. Forslag til utforming av ny avkjøring fra Bjørnangveien er vist på planutkast nedenfor. Det er for øvrig i tidligere møte med Levanger kommune avklart at den øvre delen i planutkastet, som har avkjøring ved Bjørnangveien 25, kan utbygges i tråd med gjeldende plan «Bjørnang», vedtatt 15.12.2010.



Figur 6: Forslag til utforming av ny avkjøring fra Bjørnangveien.

Vurdering av konsekvensutredning

Tiltaket innebærer ikke utredningskrav etter forskriften om konsekvensutredninger ettersom tiltaket ikke er en type tiltak som verken er listet opp i vedlegg I eller vedlegg II som skal eller skal vurderes å konsekvensutredes og ha planprogram. Området er dessuten regulert til boliger tidligere og endringen medfører ingen tiltak med vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Oppstartsmøte – kontaktinformasjon:

Forslagsstiller ønsker snarlig et oppstartsmøte med planmyndigheten i Levanger kommune for å kunne igangsette et planarbeid for en reguleringsendring av Brenne.

I oppstartsmøte ønsker vi spesielt å drøfte følgende forhold med kommunen:

- planavgrensning
- navn på plan
- utforming og byggehøyder for ny bebyggelse
- vegutforming/utforming av offentlige arealer
- kan bestemmelser i kommuneplanens arealdel være aktuelle i stedet for bestemmelser i gjeldende plan som uansett må endres/oppdateres noe?
- andre krav i kommuneplanens arealdel?
- andre forhold som bl.a.: VA-ledninger, annet i grunnen, trafiksikkerhet, skolekapasitet, barnehagekapasitet,
- eventuelle rekkefølgekrav
- krav til innlevert planmateriale
- planprosess, samråd/medvirkning

Forslagsstiller: Kjølén og Nydal bygg AS

Kontaktperson: Magne Nydal, tlf. 91707732, e-post: [magne.nydal@knbygg.no](mailto:magne.nydal@knbygg.no)

Plankonsulent: Norconsult AS

Kontaktperson: Marthe Mollan Sesseng, tlf. 93650135, e-post: [marthe.mollan.sesseng@norconsult.com](mailto:marthe.mollan.sesseng@norconsult.com)

|                |             |                                       |                   |                       |                 |
|----------------|-------------|---------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| 1              | 2018-05-11  | Grunnlagsmateriale til oppstartsmøte. | Marthe M. Sesseng | Håvar Brøndbo         | Håvar Brøndbo   |
| <b>Versjon</b> | <b>Dato</b> | <b>Beskrivelse</b>                    | <b>Utarbeidet</b> | <b>Fagkontrollert</b> | <b>Godkjent</b> |

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.