

REGULERINGSPLAN ÅSVEGEN 27, SKOGEN I LEVANGER

Planbeskrivelse.

Reguleringsplan datert: 06.11.2009.

Siste planrevisjon: _____

Reguleringsbestemmelser datert: 06.11.2009.

Siste revisjon av bestemmelsene: 02.02.2010.

Denne beskrivelse er et supplement til reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Åsvegen 27, Skogn i Levanger og gjelder for det området som er angitt i planen.

Generelt.

Åsvegen 27, gnr 37, bnr 226, Skogn i Levanger kommune har adkomst fra Mønsterhaugvegen over en nå kommunalt eid parsell.

Det er ikke funnet at denne parsell er tildelt eget matrikelnummer.

Den kommunalt eide parsell er lang og smal og er brukt til føring av grunnledninger og kabler fra bakenforliggende bebyggelse. Parsellen er derfor ikke bebyggbar.

I følge målebrev har Åsvegen 27 et areal på ca 724 m².

Eier av Åsvegen har til hensikt å erverve det areal som er regulert til bebyggelse og anlegg og som ligger utenfor eksisterende tomt.

Bebyggelsen.

På Åsvegen 27 er planlagt oppført en vertikaldelt tomannsbolig i en etasje med sokkel.

For enden av rekkehuset er planlagt oppført garasje med plass til to biler..

Byggehøyder.

Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige kravene i PBL § 70. I planen er angitt at gesimshøyden over gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen ikke skal overstige 3,5 m mot Åsvegen og 6,0 m mot Mønsterhaugvegen.

Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m.

Høydeforskjeller medfører at gårdsplass, og dermed også rekkehusets sokkeletasje og garasje, blir liggende noe lavere enn Åsvegen forbi eiendommen. For bedre utnyttelse av eiendommen tillates derfor oppført støttemur i byggegrensen omkring gårdsplass.

Takvinkel og takform.

Bebyggelsen, både bolighuset og garasjen, skal ha saltak med takvinkel innenfor området 15 - 35°.

Materialbruk.

Bebyggelsen skal i hovedsak ha trekledning, også i sokkeletasje og på garasje. Som taktekking på rekkehuset skal benyttes takstein.

Fargebruk.

Fargebruk, herunder takstein, beslag og renner, skal sees i sammenheng med bebyggelsen omkring.

Bilplasser.

For rekkehuset er avsatt 2 biloppstillingsplasser i garasje på Åsvegen 27. I reguleringsbestemmelsene er medtatt at det skal reserveres minst 2 parkeringsplasser på gårdsplass.

Bestemmelsene i gjeldende "Vedtekter til plan- og bygningsloven for Levanger kommune" er derfor ivaretatt.

Utomhusarealer.

På Åsvegen 27 er vist felles uteareal (felles lekeplass) på ca 190 m².

Krav om uteoppholdsareal som angitt i gjeldende "Vedtekter til plan- og bygningsloven for Levanger kommune" er derfor ivaretatt.

Utnyttelsesgrad.

Planlagt bebyggelse har et areal på ca 190 m². Område regulert til boligbebyggelse har et areal på ca 470 m²

Med dette som utgangspunkt er utnyttelsesgraden beregnet slik:

$$\% \text{ BYA} = (190 \text{ m}^2 / 470 \text{ m}^2) \times 100 \% = 40,4 \%$$

I reguleringsbestemmelsene er angitt at utnyttelsesgraden ikke skal overskride

$$\% \text{ BYA} = 42 \%$$

Universell utforming.

I utgangspunktet skal prinsipper for universell utforming legges til grunn for utforming av bebyggelse og utomhusarealer. Det vil si at arealene skal være tilgjengelig for alle grupper av befolkningen uten spesiell tilrettelegging og at boligene som minimum skal ha trappefri adkomst fra terreng/parkering til boligens inngangsplan og terrasse/privat uteplass.

Nødvendige rom (kjøkken, stue, bad og minst et soverom) samt privat uteplass bør legges til inngangsplan.

Av hensyn til terrengforholdene er foreslått boliger i en etasje med sokkeletasje. Det er derfor ikke lagt vesentlig vekt på livsløpsstandard. Boligenes 1. etasje kan imidlertid tilpasses dette.

Det finnes at tiltaket er i tråd med dagens bruk av området og med vedtatt Kommunedelplan.

Åsvegen 27 vil få vegadkomst fra Mønsterhaugvegen og trafikken i Åsvegen vil derfor ikke bli berørt.

Tiltaket vil få parkering, gårdsplass og uteoppholdsarealer på egen tomt.

Det vises til at nabobebyggelsen langs Åsvegen består av rekkehus med en etasje mot Åsvegen.

Risiko og sårbarhetsvurderinger.

1. Generelt.

I plan- og bygningsloven kreves at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsvurdering for å forebygge uønskede hendelser. Slike hendelser kan være fare for mennesker, miljø og økonomiske verdier og trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

2. Naturvern og biologisk mangfold.

Planområde ligger i et etablert boligstrøk og det kan ikke finnes at det er nødvendig å ta spesielle hensyn eller iverksette spesielle tiltak i denne sammenheng. En utnyttelse av eiendommen vil være en forskjønnelse for området.

2. Grunnforhold.

Eksisterende bebyggelse i området tilsier at grunnforholdene er tilstrekkelig gode for den tenkte bebyggelse.

I følge NVE er det ikke funnet spor etter kvikkleire i området.

4. Støy.

Ny bebyggelse på Åsvegen 27 vil ikke få større belastning fra biltrafikk enn annen bebyggelse i området. Det samme gjelder støy fra jernbanen, som passerer området på den andre siden av Mønsterhaugvegen, i en avstand på ca. 85 m. Planlagt bebyggelse ligger i 2. rekke i forhold til Mønsterhaugvegen og jernbanen.

5. Trafikkulykker.

Åsvegen og Mønsterhaugvegen er begge tilfartsveger til etablerte boligområder. Langs begge veger er det fortau eller gang/sykelsti.

Planlagt bebyggelse på Åsvegen 27 vil få adkomst over offentlig eiendom fra den avkjørsel som er angitt i eksisterende reguleringsplan for Mønsterhaugvegen.

Planlagt tiltak vil derfor ikke øke trafikkbelastningen på Åsvegen og dermed heller ikke øke faren for trafikkulykker.

6. Olje- og kjemikalieforurensning.

Med unntak av tankbiler for fyringsolje er det ikke virksomheter i området som kan forårsake olje- og kjemikalieforurensninger. Risiko for utslipp fra tankbiler og eventuelt nedgravde lagertanker anses å være liten.

7. Orkan, storm og flom.

Planområdet ligger østvendt i den nedre del av et høydedrag, godt skjermet for de fremtredende vindretninger. Forutsatt at bebyggelsen føres opp i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslov er det ingen risiko for skader på grunn av uvær.

Høyereliggende terreng er i vesentlig grad drenert gjennom avløp i gater og veger. En kan derfor se bort fra risiko for skade grunnet flom og oversvømmelse.

8. Konklusjon.

Planområdet er ikke utsatt for risiko eller sårbarhet og det finnes derfor ikke grunnlag for å vurdere spesielle tiltak knyttet til bebyggelse på den regulerte eiendom.

Levanger, den 02.02.2010.

Peter Hognestad