

Detaljregulering Nossumhyllan, felt D1 og D2

Levanger kommune

Planbeskrivelse med bestemmelser

April 2012



RG PROSJEKT
rådgivende ingeniører

- tar utfordringen

Dato:

April 2012



RG PROSJEKT
rådgivende ingeniører
– tar utfordringen

RG-PROSJEKT AS
www.rg-prosjekt.no
E-post: firmapost@rg-prosjekt.no
Organisasjonsnr.: 942958722

Sammendragsrapport

<i>Tittel:</i> Detaljregulering Nossumhyllan, felt D1 og D2 Levanger kommune Planbeskrivelse med bestemmelser		<i>Rapport nr:</i> 1
		<i>Dato:</i> Mai 2012
<i>Forfatter(e):</i> Håvar Brøndbo		<i>Ant. sider:</i> 11 + vedlegg
<i>Prosjektansvarlig RG:</i> Håvar Brøndbo		<i>Prosjekt nr. RG:</i> L12007
<i>Oppdragsgiver:</i> Block Watne as		
<i>Sammendrag:</i> Det er utarbeidet detaljreguleringsplan for felt D1 og D2 i reguleringsplan for Nossumhyllan, stadfestet 21.11.2007. Planen åpner for bygging av et leilighetsbygg og 2 eneboliger med tilhørende anlegg. Planen er en endring for deler av gjeldende reguleringsplan.		
<i>Revisjoner:</i>		
<i>Stikkord:</i> Detaljregulering, Nossumhyllan, Levanger kommune.		
<i>Referanse:</i> RG-prosjekt AS 2010: Block Watne as, Detaljregulering Nossumhyllan felt D1 og D2, Planbeskrivelse		
<i>Kvalitetskontroll:</i>		
<i>Prosjektansvarlig</i>	<i>Sidemannskontroll</i>	
Håvar Brøndbo (sign.)	Arne Ramstad (sign.)	
Kongens gt. 27, 7713 STEINKJER Telefon: 74 13 41 80 Telefax: 74 16 23 32 Bank: 4410.08.06956	Okkenhaugv. 4, 7601 LEVANGER Telefon: 74 08 55 80 Telefax: 74 08 45 09 Bank 4420.08.53773	Neptunveien 6, 7650 Verdal Telefon: 74 07 67 06 Telefax: 74 07 78 19 Bank: 4410.08.06956



INNHold

1	BAKGRUNN	4
2	PLANPROSESSEN	4
3	STATUS, PLANSITUASJON	5
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	6
4.1	<i>Planlagt arealbruk</i>	6
4.2	<i>Boliger</i>	6
4.3	<i>Renovasjonsanlegg</i>	6
4.4	<i>Lekeplass / barn og unges interesser</i>	7
4.5	<i>Veger / trafiksikkerhet</i>	7
4.6	<i>Miljøvern faglige vurderinger</i>	7
5	SAMFUNNSSIKKERHET OG RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	8
5.1	<i>Vurdering av fare</i>	8
6	INNKOMNE UTTALELSER	10
6.1	<i>Uttalelse fra NVE</i>	10
6.2	<i>Uttalelse fra Statens vegvesen</i>	10
6.3	<i>Uttalelse fra Sametinget</i>	10
6.4	<i>Uttalelse fra Nord Trøndelag fylkeskommune</i>	10
6.5	<i>Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag</i>	11

Vedlegg:

- Reguleringsbestemmelser
- Innkomne uttalelser
- Rapport fra prøvegraving, datert 16. april 2012

1 BAKGRUNN

Block Watne as er i gang med å bygge ut boliger på Nossum. Utbyggingen utføres i tråd med gjeldende reguleringsplan, stadfestet i kommunestyret i Levanger kommune 21.11.2007. På delområdene D1 og D2 i gjeldende plan ønsker Block Watne å legge til rette for et leilighetsbygg og 2 eneboliger istedenfor 6 mindre eneboliger som ligger inn i gjeldende plan. Det aktuelle området er skilt ut som egen eiendom med gnr. / bnr. 18 / 74. Formålet med planarbeidene er å legge til rette for slik bebyggelse. Det forutsettes ingen utvidelse av planområdet utover gjeldende plan.

Planen er utarbeidet av RG-prosjekt as på vegne av Block Watne as.

Planforslaget er ikke av slik karakter at det utløser krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredninger. Det foreligger utbyggingsavtale for gjeldende reguleringsplan. Denne har ikke konsekvenser for planlagte utbygging.

2 PLANPROSESSEN

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

Planarbeidene ble kunngjort i Levanger-avisa 26.01.2012 (se annonse nedenfor) og på Levanger kommunes hjemmesider 24.01.2012. Videre ble naboer og aktuelle offentlige instanser varslet i eget brev 30.01.2012. Frist for uttalelser ble satt til hhv. 24.01.2012 og 01.03.2012.

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID
I hht. plan- og bygningslovens §12-3, 12-8 og 12-14 varslers med dette oppstart av privat reguleringsplan på eiendommen gnr. 18 bnr. 74, Nossum i Levanger kommune. Planområdet omfatter område D1 og D2 med tilhørende fellesarealer i gjeldende reguleringsplan for Nossumhyllan. I gjeldende reguleringsplan er det åpnet for bygging av 6 eneboliger. Formålet med planarbeidene er å legge til rette for inntil 3 eneboliger og en 6-mannsbolig.



Tiltakshaver er Block Watne.
RG-prosjekt as er utførende konsulent.

Planområdet er ca. 3,2 daa og formålet med planarbeidet er å legge til rette for endret utbygging på området.
Kommentarer/merknader til planarbeidet rettes til Block Watne AS
v/Birger Braseth, tlf. 917 04 270,
e-post: birger.braseth@blockwatne.no.
Frist settes til 24. februar 2012.

 

3 STATUS, PLANSITUASJON

Nossum ligger øst for Eidsbotn, sør for Levanger sentrum. Adkomst fra E6 via Sjømarkvegen.

Arealbruken i området er bestemt gjennom reguleringsplan for Nossumhyllan stadfestet i kommunestyret 21.11.2007.



- Gjeldende reguleringsplan

Denne planen legger til rette for utbygging av 6 mindre eneboliger på det aktuelle området. De øvrige delområdene i denne planen er nå utbygd. Veger og infrastruktur for øvrig er således tilrettelagt for utbygging.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Planlagt arealbruk

Planområdet er 3,2 daa. Følgende formål inngår (forenklet i forhold til pbl):

- Frittliggende småhusbebyggelse 1,29 daa
- Konsentrert småhusbebyggelse 1,25 daa
- Parkeringsplass 0,45 daa
- Lekeplass 0,45 daa
- Renovasjonsanlegg 0,03 daa
- Veg 0,22 daa

Planområdet er tidligere regulert til boligformål.

4.2 Boliger

Boligområdene er delt inn i 2 områder:

- D1, 6 boliger i leilighetsbygg
- D2, 2 eneboliger

Området D1 planlegges bebygd med leilighetsbygg i 2 etasjer med 3 leiligheter i hver etasje. Tomta planeres flatt slik at alle leilighetene kommer over bakkenivå.

De 3 leilighetene på førsteetasjenivå i 6-mannsboligen planlegges som tilgjengelig bolig. Dette kravet kan ikke tilfredsstilles for leilighetene i 2. etasje. Carport / garasjer med utvendige boder tenkes bygd som vist i plankartet.

Parkeringskravet på 1,5 plasser pr. leilighet tenkes løst med 6 carporter / garasjer og 3 gjesteparkeringsplasser.

Område D2 planlegges bebygd med 2 eneboliger med sokkel. Det planlegges med en garasje / carport samt en gjesteparkeringsplass pr. bolig.

4.3 Renovasjonsanlegg

Det planlegges benyttet avfallssystem basert på bunntømte containere. Det er satt av egnet område for dette formålet.

4.4 Lekeplass / barn og unges interesser

Levanger kommune stiller krav om minimum 50 m² lekeareal pr. boenhet. Med 8 boenheter i planområdet utgjør dette 400 m². Lekeplassen FL1 er felles for planområdet og er på 440 m². Området tilfredsstiller således dette kravet. Lekeplassen ligger i kort avstand til alle boligene, og vil gi gode muligheter for aktiviteter og lek.

4.5 Veger / trafiksikkerhet

Det planlegges en adkomst fra Sjømarkvegen inn i området. Denne har samme trase som gjeldende reguleringsplan, og vil være felles for eiendommene.

Største stigning er 10%.

Det er liten trafikk og lav hastighet i planområdet og boligfeltet for øvrig.

4.6 Miljøvernfarende vurderinger

En er ikke kjent med at det er spesielle naturmiljøelementer i planområdet eller i nærmiljøet for øvrig ut over det som er naturlig forekommende for tilsvarende miljø.

Ut fra den kunnskap en har til planområdet og nærmiljøet for øvrig, vil forvaltningsmålene for naturtyper og økosystemer eller for arter gitt av Naturmangfoldlovens §§ 4 og 5 være ivaretatt.

5 SAMFUNNSSIKKERHET OG RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

5.1 Vurdering av fare

I planområdet planlegges det bygd boliger med tilhørende uteoppholdsarealer. Aktuelle fare- og risikomomenter er identifisert og beskrevet. Sjekkliste fra DSB's veileder er benyttet.

Rasfare

I følge kvartærgeologisk kart består grunnen av hav- eller strandavsetning med varierende mektighet.

I NGU sin database, er det ikke registrert kvikkleiresoner i nærområdet, men det kan likevel forekomme partier med dårlig grunnforhold i planområdet. Block Watne har derfor gjennomført prøvegravinger i området. Disse viser at det generelt er liten fjelldybde i området. Største gravedybde til fjell er 2,10 m. Vi mener ut fra dette at risikoen for ras er liten.

Resultatet fra prøvegravningene følger vedlagt.

Flomfare

Planområdet ligger mellom kt.10 og 20, det er således ingen fare for havnåstigning i overskuelig framtid. Det er heller ingen andre potensielle flomkilder som for eksempel bekke- eller elveløp som utgjør særlig risiko i nærheten.

Vind

Planområdet er ikke spesielt utsatt for vind. Det er mest eksponert for vind fra vest og nordvest.

Støy

E6 er mulig støykilde for planområdet. I forbindelse med utarbeidelse av stadfestet reguleringsplan ble det gjennomført støyberegninger med Novapoint Støy. Disse beregningene konkluderer med at mest støyutsatt fasade i D2 ligger innenfor gul sone og har støyverdier på $L_{den} = 58 - 61$ dBA. Lekeplassen og uteoppholdsarealer har verdier under grenseverdien på $L_{den} = 55$ dBA.

Statens vegvesen har utarbeidet støyvarselkart (21.12.2009). Dette arbeidet bekrefter disse beregningene. Plankartet har angitt gul sone ihht. T-1442 basert på støyvarselkartet fra Statens Vegvesen.

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

Forurensing i grunnen

En er ikke kjent med mulige forurensningskilder i nærområdet.

Beredskap og ulykkesrisiko

Vannforsyningen i området er dimensjonert for uttak av brannvann. For øvrig er det kort avstand og god kommunikasjon til akuttmottak på Levanger sykehus.

Andre relevante ROS-tema

En er ikke kjent med andre forhold i området eller nærområdet som vil utgjøre spesiell fare eller potensiell risiko for ulykker.

6 INNKOMNE UTTALELSER

6.1 Uttalelse fra NVE

NVE anbefaler at det gjennomføres geoteknisk vurdering for avdekking av eventuelle kvikkleireforekomster i forbindelse med ROS-analysen.

Kommentar fra forslagsstiller: Uttalelsen imøtekommes. Det er gjennomført prøvegraving i planområdet.

6.2 Uttalelse fra Statens vegvesen

Statens vegvesen forutsetter at krav til støy blir ivaretatt ihht. kravene i T-1442 og at adkomst skal skje fra nord i planområdet.

Kommentar fra forslagsstiller: Uttalelsen imøtekommes. Beregninger fra sist området ble regulert og fra vegvesenets støyvarselkart viser at området D2 delvis kommer innenfor gul sone. Støyfaglig utredning vil bli gjennomført i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

6.3 Uttalelse fra Sametinget

Vurderer det ikke som sannsynlig at tiltaket berører samiske kulturminner. Minner om den generelle varslingsplikten dersom gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet blir avdekt.

Kommentar fra forslagsstiller: Uttalelsen imøtekommes.

6.4 Uttalelse fra Nord Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen minner om at en økning i antall boenheter vil øke kravet til lekearealer og parkeringsplasser. Videre kommenteres at det ikke er kjente fredete kulturminner i området. Fylkeskommunen minner også om den generelle varslingsplikten ved funn av gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet.

Kommentar fra forslagsstiller: Uttalelsen imøtekommes. Planen legger opp til tilstrekkelig med lekeareal og parkeringsplasser i henhold til gjeldende plan og Levanger kommunes retningslinjer.

6.5 Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag

Fylkesmannens landbruksavdeling er positiv til fortetting som planlagt. Ønsker at grensen mellom boligområdet og fulldyrket landbruksareal synliggjøres.

Miljøvernavdelingen forutsetter at gjeldende plans bestemmelser vedrørende støy, parkering, og felles leke- og uteoppholdsareal ivaretas. Videre henvises til «Lov om forvaltning av naturens mangfold» hvor det skal framgå at prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert. Miljøvernavdelingen påpeker videre at planprosessen organiseres på en slik måte at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram i tråd med Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/99B om tilgjengelighet for alle. Til slutt påpeker miljøvernavdelingen at grenseverdiene for støy i henhold til T-1441 overholdes.

Kommunalavdelingen forutsetter at det gjennomføres ROS-analyse i henhold til DSB's veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging".

Kommentar fra forslagsstiller: Fylkesmannens uttalelser mener vi er ivaretatt gjennom planforslaget.

Alle uttalelsene følger vedlagt.