

Detaljregulering av Helge Ingstads veg 1 og 3

Planbeskrivelse av 3.6.2014



Tiltakshavere:
Studentsamskipnaden i Nord-Trøndelag
Røstad, 7600 Levanger

Innherred Helsehus AS
Ankolmvegen 17b, 7604 Levanger

I samarbeid med Norconsult AS, Green Advisers AS og PROMIDT AS

Planbeskrivelse

1. Bakgrunn

Studentsamskipnaden i Nord-Trøndelag (SiNoT) har i lengre tid ønsket å etablere flere studentboliger i Levanger. Bakgrunnen er økt behov og høyt kostnadsnivå i det private boligmarkedet.

Innherred Helsehus AS er etablert av flere helsetjenestetilbydere som ønsket å samle seg for å få et bedre tilbud for sine kunder. Målsettingen er å samle allmennpraktiserende leger med andre helserelaterede tjenester som f.eks. øyenlege, spesialister, fysioterapeuter med flere.

Både SiNoT og Innherred Helsehus har over lengre tid hatt utfordringer knyttet til behov for arealer. Et nødvendig grep for å kunne realisere prosjektene, er å tilrettelegge for tilstøtende virksomheter. Dette gjør det enklere å kunne realisere prosjektene og sikre fremtidig drift.

Som eksempel på tilstøtende virksomhet anses det fordelaktig at apotek kan samlokaliseres med helsehuset, samt at det i tilknytning til studentboligene kan gis plass for treningssenter eller kaffebar. Dette vil være med på å skape et urbant miljø i møtet mellom handel og næringsarealer sør for planområdet, boliger i øst og kommende skole/idrettspark i vest med sterk kobling til høgskolens lokaler i nord. Totalt sett vil det da gi et bedre tilbud opp mot strategien campus Røstad.

Det planlegges at Innherred Helsehus oppføres i 2.etg med bl.a. apotek i første etasje. Apotek kan planlegges med en størrelse på maksimalt 500 m² BRA. Øvrige arealer for Innherred Helsehus planlegges bl.a. for allmennleger, øyelege, fysioterapeuter med treningssal og bedriftshelsetjeneste.

Det planlegges at studentboliger kan oppføres i 3.etg, der største boenheter er maksimal 65m² BRA. Studentboliger planlegges med ulike størrelser og inntil 150 boenheter.

Det legges opp til en maksimal gesimshøyde på 11m, og maksimal mønehøyde på 14m.

Kunngjøring av igangsatt regulering ble annonsert i Trønder-Avisa 8. februar 2014 og publisert på Levanger kommune sine nettsider 10. februar 2014.

Planforslaget omfatter følgende materiale:

1. Plankart av 3.6.2014 i målestokk 1:500
2. Illustrasjonsplan av 20.5.2014 i målestokk 1:500 (sendt 2.6.14)
3. Illustrasjonsskisser 5.stk (1.stk av helsehus og 4.stk av studentboliger) (sendt 2.6.14)
4. Reguleringsbestemmelser av 3.6.2014
5. Kopi av kunngjøring av oppstart (sendt tidligere)
6. Innkomne forhåndsuttalelser (sendt tidligere)
7. ROS analyse (sendt 2.6.14)
8. Arkeologisk uttalelse 21.5.14 (sendt 2.6.14).

2. Liste over de som blitt varslet med brev

Eierliste for: **Planoppstart Helge Ingstads veg 1 og 3**

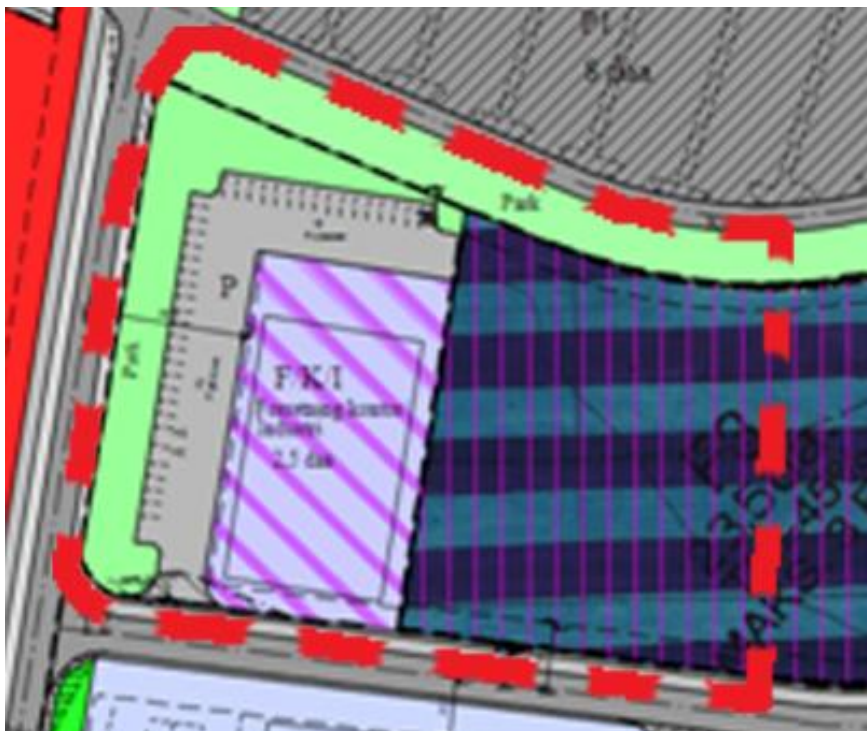
Eiendom	Navn	Rolle	Personstatus
1719 - 274/1	STATSBYGG	Hjemmelshaver (H)	
Adresse Postboks 8106 DEP		Poststed	
1719 - 274/18	FROL EIENDOM AS	Fester (F)	
Adresse Skoleparken 3		Poststed 7604 LEVANGER	
1719 - 274/18	INNHERRED UTVIKLING AS	Hjemmelshaver (H)	
Adresse Skoleparken 3		Poststed 7604 LEVANGER	
1719 - 274/20	ANWI INVEST ANS	Hjemmelshaver (H)	
Adresse Postboks 536		Poststed	
1719 - 274/21	SUTTUØRA AS	Hjemmelshaver (H)	
Adresse Vestre Rosten 80		Poststed	
1719 - 274/24	ACTA EIENDOM LEVANGER AS	Hjemmelshaver (H)	
Adresse Orrevegen 15		Poststed 7655 VERDAL	
1719 - 274/25	INNHERRED HELSEHUS AS	Hjemmelshaver (H)	
Adresse Ankolmvegen 17B		Poststed 7604 LEVANGER	

Myndigheter

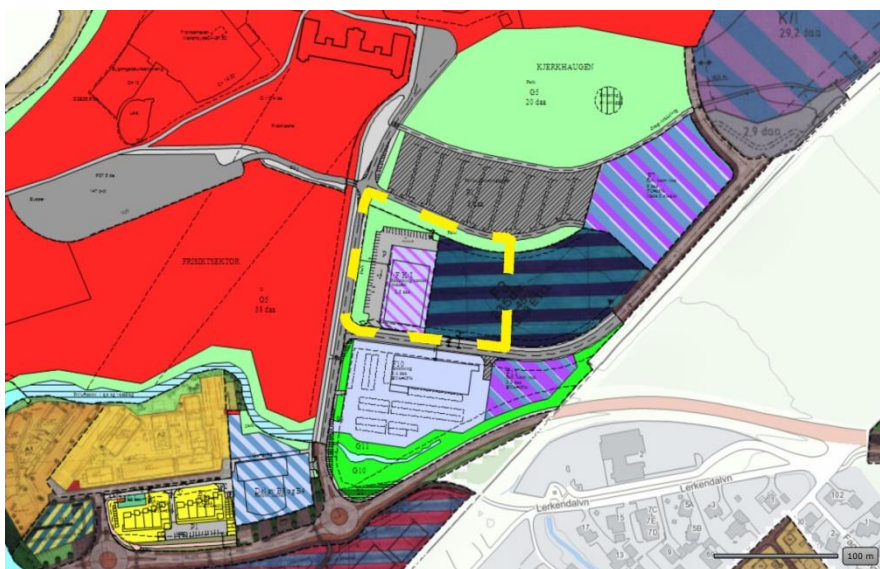
Myndigheter som har blitt varslet med brev.

- Statens vegvesen, region midt Fylkeshuset, 6404 Molde
- Nord-Trøndelag Fylkeskommune, Fylkets Hus, 7735 Steinkjer
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Postboks 2600, 7734 Steinkjer
- NTE Nett AS, 7736 Steinkjer
- Norges vassdrags- og energidirektorat, region Midt-Norge, Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
- Statkraft Varmer AS, Pb. 2400, 7005 Trondheim
- Statsbygg, region Midt-Norge Pb. 4433 Hospitalsløkken, 7418 Trondheim
- HiNT, Røstad Postboks 2501, 7729 Steinkjer
- Innherred renovasjon IKS, Russervegen 10, 7652 Verdalen
- Levanger kommune, Pb. 130, 7601 Levanger

3. Planstatus



Gjeldende reguleringsplan.



Utsnitt av dagens arealplan.

Planområdet ligger innenfor Reguleringsplan for eiendommen Røstad, gnr.274 bnr.1 m.fl. del 1+2. Reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret 30.04.1998. Området er i reguleringsplanen avsatt til blandet formål forretning, kontor og industri med krav om godkjent bebyggelsesplan. Mot veien opp til høgscholen er det regulert inn et parkdrag.

Eiendommen gnr. 274 bnr 24 er detaljregulert med bebyggelsesplan vedtatt 15.12.2010. Planen inneholdt formålene forretning, kontor og industri med angivelse av arealdisponering og hus geometri på eiendommen.

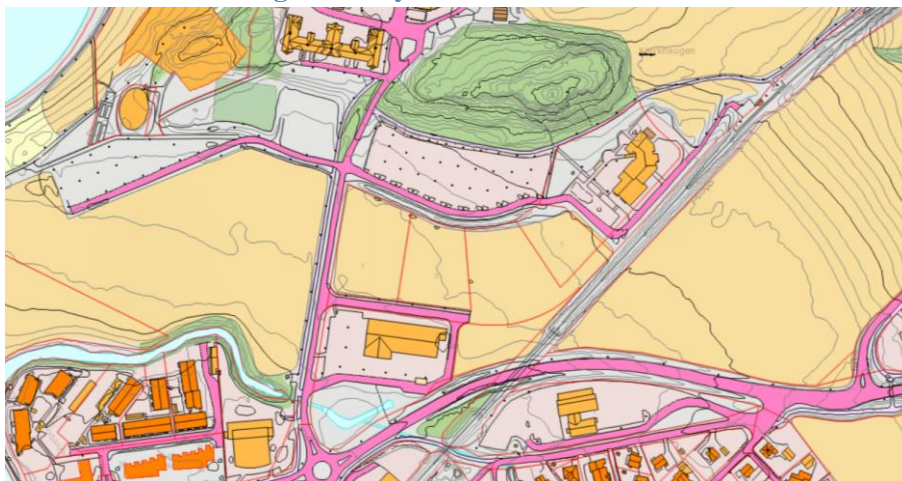
4. Beskrivelse av planområdet



Flyfoto.

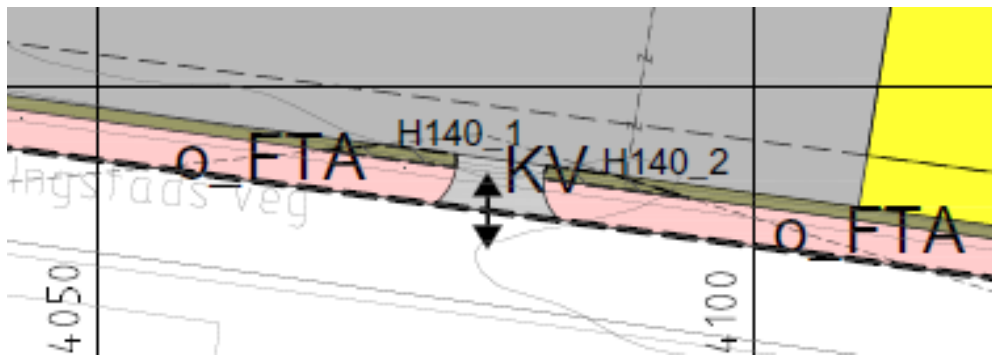
Området ligger øst for hovedatkomst til campus Røstad og nord for dagligvarebutikken nærmest rundkjøringen. Området er i dag brakklagt dyrket mark. Planområdet er på ca. 9,8 daa.

4.1 Veiadkomst og trafikksystem



Kart viser vegsystem i området.

Adkomst til området blir fra eksisterende kommunal vei og stikkvei Helge Ingstads veg. Avkjøringen til eiendommene vil være mellom eiendommene i syd fra Helge Ingstads vei. Denne er igjen direkte koblet til hovedatkomsten/ alléen som fører frem mot rundkjøringen i FV 774.



I gangavstand er Røstad stasjon tilgjengelig i øst som er et stoppested for NSB lokaltog. Ved fylkesveien i syd er buss tilgjengelig. Planområdet ligger i tilfredsstillende avstand fra begge trafikklårene slik at støy ikke anses som et problem.

4.2 Vannforsyning og avløp

Området vil bli tilknyttet allerede etablerte kommunale ledninger i området.

5.3 Utnyttelsesgrad

I bestemmelsene for gjeldende reguleringsplan fra 1998 skal ikke tomteutnyttelsen overstige 45 %.

Samtidig er det i detaljreguleringen fra 2010 åpnet for en utnyttelse på 70 %.

I reguleringsbestemmelsene som er foreslått med ny plan er utnyttelsesgraden inkludert parkering på 70 % BYA.

Sett mot illustrasjonsplanen er fotavtrykket av bygningene omkring 3200 kvm og parkering utgjør som illustrert 1600 kvm. Totalt eiendomsareal er på 9,8 daa, som gir en utnyttelse på 49 % BYA.

5.4 Grøntarealer/utearealer

Parkdraget mot alléen beholdes sammen med at vollen mot høgskoleparken opparbeides og danner en naturlig buffer mot boligene.

5.5 Parkering

Tjenesteytende funksjoner skal ha 1 plass pr. 50m² BRA.

Boligformål skal ha 0,4 plass pr. boenhet.

Studentene har et annet forhold til bil enn andre boligbrukere. Med erfaring fra andre prosjekter er en parkeringsdekning på 0,4 biloppstillingsplasser pr studentbolig et riktig forholdstall. Dette er benyttet i bestemmelsene og vil med full utbygging gi 60 parkeringsplasser.

I bestemmelsene er det lagt et krav om 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt HC.

Sykkelparkering forretnings- og tjenesteytende funksjoner 0,5 plass pr. ansatt, og 1 plass pr. boenhet for studentboliger.

5.6 Formål

Område regulert til:

- Bebyggelse og anlegg: Bolig og tjenesteytende funksjoner
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Parkering – privat
- Grønnstruktur: Park – privat og offentlig
- Hensynssoner: Sikringssone ift. frisikt

6. Universell utforming

Utforming av bygninger og uteområder er i stor grad regulert i Plan- og bygningslov (TEK10) og løsninger vil gjennom prosjektering av tiltaket påtvinges av hensyn til kravet om universell utforming.

7. Miljøfaglige vurderinger

Området har tidligere vært dyrket mark, som i de senere år har vært lagt brakk.

7.1 Matjord

Vekstjordlaget er svært beskjedent med en metning på 30-40 cm. Stor del av dette forventes å bli benyttet internt i tiltaket. Eventuelt overskudd av disse ressursene vil bli gjenbrukt på andre nærliggende prosjekter.

7.2 Biologisk mangfold

Som følge av tidligere undersøkelser og bruk av arealet er det ikke kjent eller forventning om å finne spesielle naturmiljø som krever hensyn. Dette gjelder både dyre og planteliv.

7.3 Kulturminner

Arkeologisk forhåndskartlegging har funnet sted 6. og 7. mai 2014 i samråd med Fylkesantikvaren. Det ble ikke påvist noen funn som krever ytterligere tiltak. Se vedlegg datert 21.5.14.

8. Risiko- og sårbarhetsvurderinger

Risiko- og sårbarhetsvurderingene er gjennomført med utgangspunkt i Direktoratet for sivil beredskaps retningslinjer for gjennomføring av slike analyser. Utgangspunktet for analysen har vært å synliggjøre og forebygge mulige uønskede hendelser. Uønskede hendelser defineres som hendelser som kan være til fare for mennesker miljø og økonomiske verdier, samt hendelser som kan anses som trusler mot samfunnsviktige funksjoner.

Vi har vurdert de naturbaserte og de menneske- og virksomhetsbaserte farer, som kan være reelle for planområdet og planforslagets arealbruk. I punktene under er de vurderingene vi har foretatt om de ulike farekategoriene vi anser som reelle i forhold til planforslaget.

8.1 Skred/grunnforhold

Grunnundersøkelser ble gjennomført i uke 15 og 17 2014. Dette har påvist myk leire med begrenset bæreevne. Kvikkleire ble påvist i nordvestlige hjørne, men omfanget er svært beskjedent. Dybde ned til fjell i fra nordvest med 11 meter og opp til 24 meter i sørøst. Enkle en-etasjes bygg kan fundamenteres på hel plate, men de aktuelle byggene må påregnes pælfundamentert. Detaljprosjekteringen vil gi endelig løsning på dette.

8.2 Brann

Det er ingen bebyggelse som planlegges med spesiell stor tetthet slik at brannsmitte mellom bygg er en risiko. Innvendig planlegges bygningene sprinklet, om det ikke fremkommer løsninger som gjør det uhensiktsmessig.

8.3 Klimapåkjenninger

Bygningene vil være dimensjonert med de siste retningslinjer i forskriftene til Plan- og bygningslov, og vil derfor være robuste mot fremtidig klima. Området ligger også høyt ift vassdrag og sjø, og ses skjermet for eventuell flom/springflo.

8.4 Støy

Støyanalyser ift skoleutbyggingen utført av Rambøll viser at Helsehuset vil komme i gul sone. For tiltakene må det foretas detaljprosjektering av støy, slik av bygningenes løsninger er tilfredsstillende Miljøverndirektoratets krav.

Plassering av utearealene søkes løst med bruk av studentboligene som skjerming imot øst/sør og helsehuset mot vest. Dette for å få mest mulig attraktive uteplasser som skal bidra at de blir brukt.

9. Innkomne uttalelser

9.1 Forhåndsuttalelse fra Statens Vegvesen

Som veiadministrasjon for riks- og fylkesveier er det ikke avgitt merknader til varsel om oppstart. De avventer planforslaget.

9.2 Forhåndsuttalelse Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Fylkesmannens fagavdelinger har uttalt følgende:

1. Landbruksavdelinga har vurdert at arealbruken er i tråd med de intensjoner som ligger i bakgrunnen til omdisponering av dyrka jord. Avdelinga er opptatt av arealet sikres høg og arealeffektiv utnytting gjennom reguleringsbestemmelsene for området.

2. Miljøvernavingdelinga har bedt at prosessen innhenter synspunkter fra berørte barn, samt funksjonshemmede. Videre bedt om at planforslaget må behandle forslaget iht Naturmangfoldloven. Konsekvensene må fremgå i planbeskrivelsen. Grenseverdier for støy må overholdes og det henvises til retningslinje T-1442.
3. Kommunalavdelingen påpeker at ROS-analyse må gjennomføres, spesielt i forhold til grunnforhold.

Kommentar: Landbruksavdelingens ønske oppfattes ivaretatt i bestemmelse ift utnyttelse og byggehøyder sett opp det landskapsrom som planen behandler. Miljøavdelingens ønske om prosess vil sies å være behandlet i relevant grad, da planarbeidet og bakgrunnen for tiltaket er bedret studentvelferd. Naturmangfold har vært undersøkt i sakens anledning sammen med støy. Forenklet ROS-analyse er gjennomført med bakgrunn til de grunnundersøkelser som er gjennomført og fremgår av planbeskrivelsen.

9.3 Forhåndsuttalelse Fylkeskommunen

Fylkeskommunen konkluderer med at planen ikke faller inn under vilkårene for konsekvensutredning.

Plan:

Ut fra regionale hensyn har fylkeskommunen ingen planfaglig merknader. De avventer til planutkastet.

Kulturminne:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Det må foretas arkeologisk forundersøkelse før søknaden kan godkjennes.

Kommentar: Viser til vedlegg som bekrefter at arkeologisk forundersøkelse er gjennomført, uten funn av kulturminner.

9.4 Forhåndsuttalelse fra NVE

NVE signaliserer at jordvern må koordineres med fylkesmannen og at området har en geoteknisk usikkerhet som må løses primært gjennom planprosessen, sekundært i byggesaken.

Kommentar: Geotekniske undersøkelser er gjennomført april 2014 og realisering av planen er gjennomførbart med beskjedne risiko. Geoteknisk rapport ettersendes når den ferdigstilles i juni 2014.

9.5 Barn og unge

Behov for grøntareal for lek og opphold bygger på erfaringstall for studentboliger, da erfaringen er at de bruker mindre utearealet ved bolig og mer grøntareal ved skolen. Det blir opparbeidet areal med lekeplass på min 150 m² i forbindelse med studentboligene. Offentlige oppgraderinger av grøntarealer i umiddelbar nærhet samt mye grøntareal ved skoleanlegg gir planområdet gode forutsetninger for store friluftsområder.