

REGULERINGSPLAN GARASJER JERNBANEGATA LEVANGER SENTRUM

PLANBESKRIVELSE

Etter pbl. § 12.3

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 01.02.2017
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Forslagsstiller: Levanger kommune
Planutarbeidelse: Agraff AS, Trondheim

Bakgrunn

Komplett planforslag er innsendt 01.02.2017 av Agraff AS. Planforslaget er innsendt på vegne av forslagsstiller Levanger kommune.

Hensikten med planen er å legge til rette for parkering og garasjer i Jernbanegata, i Levanger sentrum.

Private garasjer lenger sør i Jernbanegata skal rives for å gjøre plass for ny regulert gate og fortau. Levanger kommune inngår avtale om erstatningssum med alle eierne, og avtale om tilgjengelig areal på planområdet med de av eierne som ønsker å oppføre ny garasje. Det forutsettes oppføring av 21 garasjer på området. Øvrig areal skal brukes til offentlig parkering med ca. 55 plasser.

Planområdet er på 2,7 daa.

Planen ble kunngjort offentlig på Levanger kommunes nettsider og i avisa Innherred 15.12.2016. Alle naboer og relevante organ er varslet med brev.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se vedlegg 4.1 ROS-analyse. Det er funnet følgende relevante tema gitt klassifikasjon:

Rød farge:

- Ingen

Gul farge:

- 10. Sårbar fauna – fisk og fugl
- 12. Vassdragsområder
- 14. Kulturminner
- 24. Rekreasjonsområder
- 35 Akutt forurensning
- 36. Støy og støv fra trafikk

Grønn farge:

- 1. Masseras/skred
- 15. Veg, bru, kollektivtransport
- 44. Ulykke ved anleggsgjennomføring

Avvik fra overordnet plan

Planen avviker fra plan L2013014 'Områderegulering for Levanger sentrum' slik: Friområde F2 og offentlig parkeringsplass P1 endres til kombinert formål o_G/P Garasjer/parkeringsanlegg.

Se også illustrasjon L60-02 Plan 'Garasjer Jernbanegata satt inn i plan 'Områderegulering for Levanger sentrum'.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

- Beliggenhet

Området ligger nordøst i Levanger sentrum, i områdeplanens sone VII. Området er omsluttet av boligbebyggelse, bygater, kirkegård og ubebygde areal ut mot Levangerelva. Det ubebygde arealet er i områdeplanen regulert til gate, fortau, friområde og gang-/sykkelveg. Sørøst for området krysser jernbanen elva på bro.

- Stedets karakter - landskapsbilde

Området ligger i utkanten av sentrumsbebyggelsen, der den løser seg opp mot kirkegården og elva. Området har et urbant preg med stramme bygater og byggelinjer, relativt ensartet boligbebyggelse med hager, en enkel, parkmessig opparbeidelse av friområdet og en stramt avgrenset parkeringsplass.

Kontakten med elva er strekt begrenset av vegetasjon plantet i kanten av friområdet og av vegetasjonen i elveskråningen. Denne kantvegetasjonen, sammen med boligbebyggelsen og vegetasjonen i hagene, gjør at området oppleves som sterkt romlig avgrenset.

Området oppleves todelt, en parkeringsplass og et friområde. Parkeringsplassen, som er omkranset med vegetasjon, låner imidlertid kvaliteter fra friområdet, slik at det samlet sett opptrer som en del av det urbane hagelandskapet.

Det ovenstående beskriver situasjonen ved utarbeidelse av planforslaget. Gjeldende reguleringsplan for området, 'Områderegulering for Levanger sentrum', viser en ny veg med fortau og friområde med turveg øst for planområdet. Ved gjennomføring av disse tiltakene vil landskapsbildet endres vesentlig ved at mye av kantvegetasjonen øverst i elveskråningen fjernes, og området åpnes mot øst.

- Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU viser at området er situert på elveavsetninger. Muligheten for at det finnes marin leire under, er ifølge NGU's kartlag for Marin grense og mulighet for marin leire, *stor*.

Ut fra NVE's faresonekart ser det ut til å være registrert enkelte lommer med kvikkleire i Levanger sentrum, men ingen slike lommer er registrert innenfor planområdet. Det er ikke dermed sagt at slike lommer ikke finnes her.

- Kulturminner

Nord-Trøndelag fylkeskommune, Avd. for kultur og regional utvikling opplyser at:

Planområdet ligger utenfor det området i Levanger sentrum som er under fredning som kulturmiljø etter kulturminneloven § 20. Vi kan ikke se at planforslaget kommer i konflikt med nyere tids kulturminner, altså kulturminner fra etter 1537, av vesentlig regional eller nasjonal verdi.

Avdelingen kan ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner, jf. også kml § 8 fjerde ledd.

Det kan likevel være ukjente automatisk freda kulturminner i området eller inn mot planområdet. Dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kml § 8 annet ledd.

- Naturverdier
Etter søk i Naturbase, Gint og Artskart har vi kommet fram til at det ikke foreligger kjente forekomster av viktige arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Like utenfor planavgrensningen er et område langsmed Levangerelva avgrenset som viktig naturtype i Nord-Trøndelag: *Viktig bekkedrag*. Vegetasjonsskjermen ivaretas i gjeldende plan for Levanger sentrum.
- Trafikkforhold
Begge armer av Jernbanegata opptrer som boliggate med svært begrenset biltrafikk med liten til ingen tungtrafikk og gjennomgangstrafikk.

Gang- og sykkeltrafikk mellom sørlige og nordlige deler av sentrum ledes gjennom området på eksisterende og regulerte gang-/sykkelveger.

Gatene har opparbeidede eller regulerte fortau på begge sider og relativt oversiktlige krysningspunkter med oppmerkede gangfelt.

Trafikk- og ulykkestall er ikke kjent.
- Barn og unges oppvekstvilkår - rekreasjonsverdi
Eksisterende friområde F2 har et regulert areal på 1,3 daa. Området er enkelt opparbeidet med plen, buskbeplantning mot naboene i vest, gangsti og trerekke i øst. En haug med lite stelt vegetasjon ligger inne på plenflaten. Restarealer ved parkeringsplassen henger sammen med grøntarealet.

Området bærer ikke preg av mye bruk. Bruken antas i hovedsak å være turgåing, hundelufting og noe opphold. Området har potensiale for mer variert lek og opphold. Det er ikke gjennomført barnetråkkregistreringer eller andre brukerundersøkelser i området.

Beskrivelse av planforslaget

- Arealbruksformål i planen
Planområdet er på 2,7 daa som i sin helhet disponeres for garasjer/parkeringsanlegg. Innenfor bestemmelsesområdene #1-3 tillates oppført garasjer jfr. avtale med Levanger kommune.

Det forutsettes oppføring av 21 garasjer på området. Øvrig areal skal brukes til offentlig parkering med ca. 55 plasser.
- Hovedgrep i planen
Anlegget planlegges med tanke på
 - maksimal utnyttelse av arealet
 - enkel drift av offentlig anlegg
 - sammenhengende garasjerekker
 - inn- og utkjøring i begge ender (nord og sør)
Garasjene plasseres 1 m fra eiendomsgrense slik at arbeid med vedlikehold av bebyggelsen kan utføres på egen tomt.
- Bebyggelsen
Garasjene skal fremstå som enkle, men godt formede byggverk med referanser til bebyggelsen i Levanger sentrum.

Garasjene oppføres med:

- trekledning i alle deler
- pulttak med helling 10°
- fargesetting med farger innarbeidet i Levanger sentrum gjennom veilederen 'Byggeskikk og estetikk i Levanger'.

- Overvann

Overvann, drenering og takvann fra garasjene ledes til offentlig nett som går gjennom området.

Virkninger av planforslaget

- Stedets karakter - landskapsbilde

Planforslaget fjerner en grønn lunge og utvider parkeringsarealet. Ved utbygging av den regulerte vegen langs elva vil området framstå som del av trafikkarealet snarere enn en del av det urbane hagelandskapet.

- Barn og unges oppvekstvilkår - rekreasjonsverdi

Området taper sin rekreasjonsverdi. Rekreasjonsverdien betraktes som erstattet ved åpningen av den nye Stadionparken i Levanger sentrum. Stadionparken ligger ca. 700 m unna, og er tilrettelagt for et mangfold av aktiviteter for publikum i alle aldre.

- Trafikkforhold

Parkering:

Dagens anlegg har ca. 37 parkeringsplasser. Nytt anlegg vil romme 21 garasjer og ca. 55 parkeringsplasser, totalt 77 plasser. Planforslaget vil altså øke tilbudet for sentrumsnære parkeringsplasser.

Trafikkmengde:

Økning av trafikkmengde som følge av planforslaget vil tilsvare økningen av antall garasjer/parkeringsplasser. Trafikken i området vil fremdeles være beskjedent. Ved å åpne for inn- og utkjøring i begge ender av anlegget vil trafikken fordeles mellom nord og sør.

Trafikksikkerhet:

Inn- og utkjøringene til anlegget er oversiktlige. Gatene har opparbeidede eller regulerte fortau på begge sider og relativt oversiktlige krysningpunkter med oppmerkede gangfelt. Hastigheten i planområdet og de omkringliggende gatene er lav. Dette endres ikke. Det anses ikke nødvendig å utrede temaet videre.

- Forholdet til naboene

Garasjenes plassering lukker delvis hagerommene i en sektor sørøst til nordøst. Dette er ikke heldig for opplevd bokvalitet. For å bøte på dette forutsettes det at garasjene utformes med en lav gesims mot naboeiendommene slik at mest mulig lys og luft slipper inn til hagene. Garasjene forutsettes fargesatt slik at de ikke danner lange, ensformige vegger.

- Grunnforhold, skredfare, risikoreduserende tiltak

Planforslaget inneholder tiltak som øker belastningen på grunnen i svært liten grad. Beskrevet overvannshåndtering tilfører ikke grunnen mer vann. Det legges likevel inn bestemmelser om ytterligere avklaringer om geotekniske forhold ved søknad om tiltak.

- Kulturminner
Det er ikke påvist konflikt med registrerte kulturminner. Det foreslås likevel bestemmelser som sikrer kartlegging og nødvendige undersøkelser før tiltak iverksettes.
- Naturverdier
Planen berører ikke verdifull natur. Området langs Levangerelva er angitt som viktig naturtype i Nord-Trøndelag: *Viktig bekkedrag*. Området langs Levangerelva og vegetasjonsskjermen inngår i gjeldende plan for Levanger sentrum. Det anses ikke nødvendig å utrede temaet videre i arbeidet med dette planforslaget.

Samråds- og medvirkningsprosess

Planforslaget legger til rette for relativt små tiltak med begrensede virkninger. Samråds- og medvirkningsprosessen har begrenset seg til varsling av berørte eiere, naboer og aktuelle offentlige organer. Underveis i planarbeidet har det vært tett kontakt med relevante aktører i Levanger kommune og Innherred samkommune. Det har også vært telefonkontakt med berørte naboer.

Innkommne innspill til planarbeidet

Vedlegg nr Avsender	Innspill	Kommentar
3.1 Statens Vegvesen	Dagens gang- og sykkelvegforbindelse som går igjennom planområdet må ivaretas. Tiltetteleggingen må være i samsvar med kommunens plan for hovednett for sykkel (Temaplan for økt sykkelbruk 2015-2018).	Gang- og sykkelvegforbindelsen ivaretas gjennom 'Områderegulering for Levanger sentrum'.
3.2 Direktoratet for mineralforvaltning	Ingen merknader	
3.3 Jernbaneverket	<ol style="list-style-type: none"> 1. Byggegrense må settes til 30 meter <i>fra nærmeste spors midtlinje (vår tilføyelse)</i>. 2. Tiltakshaver må beskrive og sannsynliggjøre hvorvidt det planlagte tiltaket vil medføre økt risiko for villkryssing og ulovlig ferdsel langs og over jernbanesporet. Dersom tiltaket fører til en forverring i forhold til dagens situasjon, må det gjennomføres risikoreduserende tiltak. 3. Det må gjennomføres en skredfarevurdering med fokus på geotekniske forhold. Det må dokumenteres at sikkerheten i forhold til jernbanen er ivaretatt og ikke blir forverret som følge av tiltaket. 4. Dersom det er nødvendig å gjennomføre risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot skred, må det sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare. Sikkerheten for jernbanen må være tilstrekkelig ivaretatt både i anleggsfasen og permanent. 5. Det må beskrives hvordan overvannshåndtering tenkes løst. Dersom tiltaket fører til en forverring i forhold til dagens situasjon, må det gjennomføres risikoreduserende tiltak. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nærmeste garasje ligger ca. 38 m fra nærmeste spors midtlinje. 2. Planen endrer ikke gangtrafikken i området, og det anses usannsynlig at tiltaket vil medføre økt risiko for villkryssing og ulovlig ferdsel langs og over jernbanesporet. 3. Risikoen for skredfare vurderes som svært liten. Det legges likevel inn bestemmelse om videre avklaringer om geotekniske forhold. Se foregående kapitler. 4. Se pkt. 3 5. Overvann føres til eksisterende kommunale ledninger.

<p>3.4 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag</p>	<p><u>Landbruksavdelingen:</u> Det legges til grunn at det skal planlegges for arealeffektive løsninger jfr. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (SPR_BATP).</p> <p><u>Miljøvernavdelingen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I den grad tiltakene vil medføre endring med hensyn til støy og utslipp til luft, skal retningslinjene for støy T-1442 med tilhørende veileder (M-12872014) samt retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn for planforslaget. 2. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn for planleggingen, her med særlig vekt på høy arealutnyttelse. 3. Planforslaget må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, bl.a. biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. 4. Vegetasjonsskjermen langs Levangerelva skal opprettholdes jfr. Vannressurslovens § 11. Dette må synliggjøres i reguleringsplanen. 5. Planen må videre vurderes etter prinsippene i §§ 8- 12 i naturmangfoldloven (nml.) av 2009 og holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i nml. Konsekvensene for naturmangfoldet skal synliggjøres i planbeskrivelsen, og vurderingen og vektlegging av prinsippene skal framgå av beslutningen. Fare for spredning av fremmede arter ved masseflytting må vurderes. <p><u>Kommunalavdelingen:</u> Kravene til risiko- og sårbarhetsanalyse jfr. plan- og bygningsloven skal følges.</p>	<p><u>Landbruksavdelingen:</u> Løsningen er planlagt så arealeffektiv som mulig.</p> <p><u>Miljøvernavdelingen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Forholdet ivaretas gjennom planbestemmelser 2. Løsningen er planlagt så arealeffektiv som mulig. 3. Det foreligger ikke kjente forekomster av viktige arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Se foregående kapitler. 4. Vegetasjonsskjermen berøres ikke i planforslaget, men dekkes av 'Områderegulering for Levanger sentrum'. 5. NML §§ 8-12 vil ikke være veldig relevant for denne planen da tiltakets karakter formodentlig ikke krever masseflytting (med tanke på spredning av arter). Da vegetasjonsskjermen langsmed elva er utenfor planavgrensningen synes det heller ikke å være noe verdifull natur innenfor planområdet som bør ivaretas. Fjerning av eksisterende vegetasjon som er svartelistede arter må gjøres på en forsvarlig måte (hage)avfallsmottak). <p><u>Kommunalavdelingen:</u> ROS-analyse utarbeides jfr. lovverket.</p>
<p>3.5 Toril og Gunnar Martin Knudsen (naboer, gbr.nr 315/139)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beboerne frykter reduksjon av bokvalitet og reduksjon av verdien av boligen. 2. Det settes ikke opp garasjer på tverrenden av huset vårt der hvor hekken er. Terrassen på tverrenden av huset er uteområdet vårt sommers tid. Ved en evt. omregulering foretrekkes p-plasser, men <u>utenfor hekken</u>. 3. Evt. bygging av garasjer starter fra eksisterende p-plass. 4. Innkjøring til p-plass og garasjer slik det er i dag – ikke fra Elvegata. Det er stor nok trafikk i dette området fra før. 5. Ved en evt. bygging av garasjer: Lik utforming av garasjene, samme høyde og lavest mulig. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planen skal ivareta bokvalitet på best mulig måte ut fra sine forutsetninger. Evt. salgsverdi på boligen lar seg ikke vurdere. 2. Planforslaget forutsetter garasjer ved tverrenden av huset. Dette for å oppnå størst mulig arealeffektivitet. Det forutsettes en buffer på 1 m mellom garasjer og parkeringsplasser som kan romme en hekk. 3. Alle garasjer forutsettes bygget ut i samme byggetrinn. 4. Innkjøring fra begge sider vil fordele trafikken best mulig. Størst virkning på trafikkmengden i området vil utløses av ny veg langs

		<p>elva, utenfor planområdet.</p> <p>5. Garasjene forutsettes bygget med lik høyde og lavest mulig.</p>
<p>3.6 Nord-Trøndelag fylkeskommune Avd. for kultur og regional utvikling</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det bes om redegjørelse for omdisponeringen hvor et felles friområde forsvinner til fordel for parkering/garasjer. 2. Området nedenfor planområdet er også friområde. Det er viktig at dette ivaretas og ikke blir ødelagt som følge av den nye planen. 3. Planområdet ligger utenfor det området i Levanger sentrum som er under fredning som kulturmiljø etter kulturminneloven § 20. Vi kan ikke se at planforslaget kommer i konflikt med nyere tids kulturminner, altså kulturminner fra etter 1537, av vesentlig regional eller nasjonal verdi. 4. Kan ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner, jf. også kml § 8 fjerde ledd. Vi har derfor ingen merknader til planen. 5. Det kan likevel være ukjente automatisk freda kulturminner i området eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om at dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kml § 8 annet ledd. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Redegjørelse ivaretas i planbeskrivelsen. Se denne. 2. Planforslaget berører ikke friområdet. Området nedenfor planområdet omfattes av 'Områderegulering for Levanger sentrum'. 3. Tas til etterretning. 4. Tas til etterretning. 5. Det foreslås planbestemmelser som ivaretar forholdet.

OVERSIKT OVER VEDLEGG

- 1 Illustrasjoner
 - 1.1 L20-01 Illustrasjonsplan, Agraff AS 01.02.2017
 - 1.2 L30-01 Illustrerende snitt, Agraff AS 01.02.2017
 - 1.3 L30-02 Prinsipp utforming av garasjer, Agraff AS 01.02.2017
 - 1.4 L60-01 Illustrasjoner 3D, Agraff AS 01.02.2017
 - 1.5 L60-02 Plan 'Garasjer Jernbanegata satt inn i plan 'Områderegulering for Levanger sentrum', Agraff AS 01.02.2017
- 2 Varsling
 - 2.1 Varslingsbrev med vedlegg 15.12.2016
 - 2.2 Adresseliste for varsling
 - 2.3 Kunngjøring i Innherred 15.12.2016
 - 2.4 Kunngjøring på Levanger kommunes nettsider 15.12.2016
- 3 Innkomne innspill
 - 3.1 Statens Vegvesen
 - 3.2 Direktoratet for mineralforvaltning
 - 3.3 Jernbaneverket
 - 3.4 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
 - 3.5 Toril og Gunnar Martin Knudsen
 - 3.6 Nord-Trøndelag fylkeskommune avd. for kultur og regional utvikling
- 4 Notat og rapporter
 - 4.1 ROS- analyse, Agraff AS 01.02.2017
- 5 Møtereferat
 - 5.1 Referat fra oppstartsmøte med Innherred samkommune, 09.12.2016