

Detaljregulering Jamtvegen 16 og 18

Planbeskrivelse

1 Sammendrag

Levanger kommune har gjennom prosjektet «Framtidas helse i Levanger» sett på hvordan man skal planlegge helse- og omsorgstjenestene i kommunen i framtiden. Et ledd i dette prosjektet er å bygge ut omsorgsboliger i Jamtvegen 16 og 18. Initiativet til dette kom fra foreldre til unge voksne med funksjonsvariasjoner, som har et varig behov for helse- og omsorgstjenester.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for inntil 10 omsorgsboliger og omsorgsbasis i Jamtvegen 16 og 18. Omsorgsboligene er tiltenkt personer med funksjonsvariasjoner som har et varig behov for helse- og omsorgstjenester. Boligene skal utformes i tråd med Husbankens krav til omsorgsboliger.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Eiendommen eies av Levanger kommune. Levanger kommune er forslagsstiller og plankonsulent for planen.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke noen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Etttersom det er Levanger kommune eier og utvikler tomten, vil det ikke bli aktuelt med utbyggingsavtaler.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert til at planen ikke kommer i konflikt med kriteriene i KU-forskriftens § 6, § 7 eller § 8. Planen vil ikke medføre utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I eller II som kan få vesentlige virkninger.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Det ble varslet oppstart av plansaken 18.12.25, med frist for å komme med innspill 01.02.26. Oppstartsvarselet ble kunngjort i avisa Innherred 20.12.25.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Nasjonale føringer:

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dette er et forventningsdokument som samler regjeringens viktigste prioriteringer i planleggingen. Målet er en politikk som skal være tilpasset regionale og lokale forhold, noe som skal tilrettelegge for ny vekst og sterkere utvikling i områder med svak eller negativ utvikling i folketallet. Det skal være muligheter for å utvikle små og store lokalsamfunn i alle kommuner. Dokumentet er bygd opp med fem overordnede perspektiver, dette er sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, samfunnssikkerhet og beredskap og samarbeid for å nå målene.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Retningslinjene har som hensikt å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal være et bidrag i utviklingen av bærekraftige byer og lokalsamfunn. Den skal tilrettelegge for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Samtidig skal planleggingen bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur- villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, attraktive byer og tettsteder.

Regionale føringer:

Regional plan for arealbruk 2022-2030:

I regional plan for arealbruk 2022-2030 er klimaomstilling og folkehelse gjennomgående tema. Det er også fokus på å gjøre lokalsentrene mer tilgjengelige og attraktive for flere innbyggere. Bokvalitet står sterkt, med fokus på gode levekår og nærnatur for å oppnå dette. Utover dette er det stort fokus på å spare matjord, vannmiljø, kulturmiljø og natur- og friluftsinnteresser. Målene i regional plan for arealbruk bygger videre på målene i Trøndelagsplanen.

Kommunale føringer:

Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2040

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens øverste styringsdokument. Planen legger premissene for hvordan vi skal oppnå Levanger kommunes visjon «Triveligst i Trøndelag». Den gir et felles rammeverk for samordnet innsats fra enheter og planområder, i utviklingen av nye løsninger for virksomheten og mer bærekraft og helhet i ressursforvaltningen.

Kommuneplanens samfunnsdel belyser fire satsingsområder for Levanger kommune:

- Levanger, en samskapende kommune
- Livskvalitet, verdighet og tilhørighet
- Bærekraftige og attraktive lokalsamfunn
- Kreative, nytenkende og verdiskapende miljøer

Alle satsingsområdene nevnt over er sentrale for arbeidet med områderegulering for Levanger sentrum, men særlig satsningsområdet «bærekraftige og attraktive lokalsamfunn» gir konkrete mål og strategier for stedsutvikling.

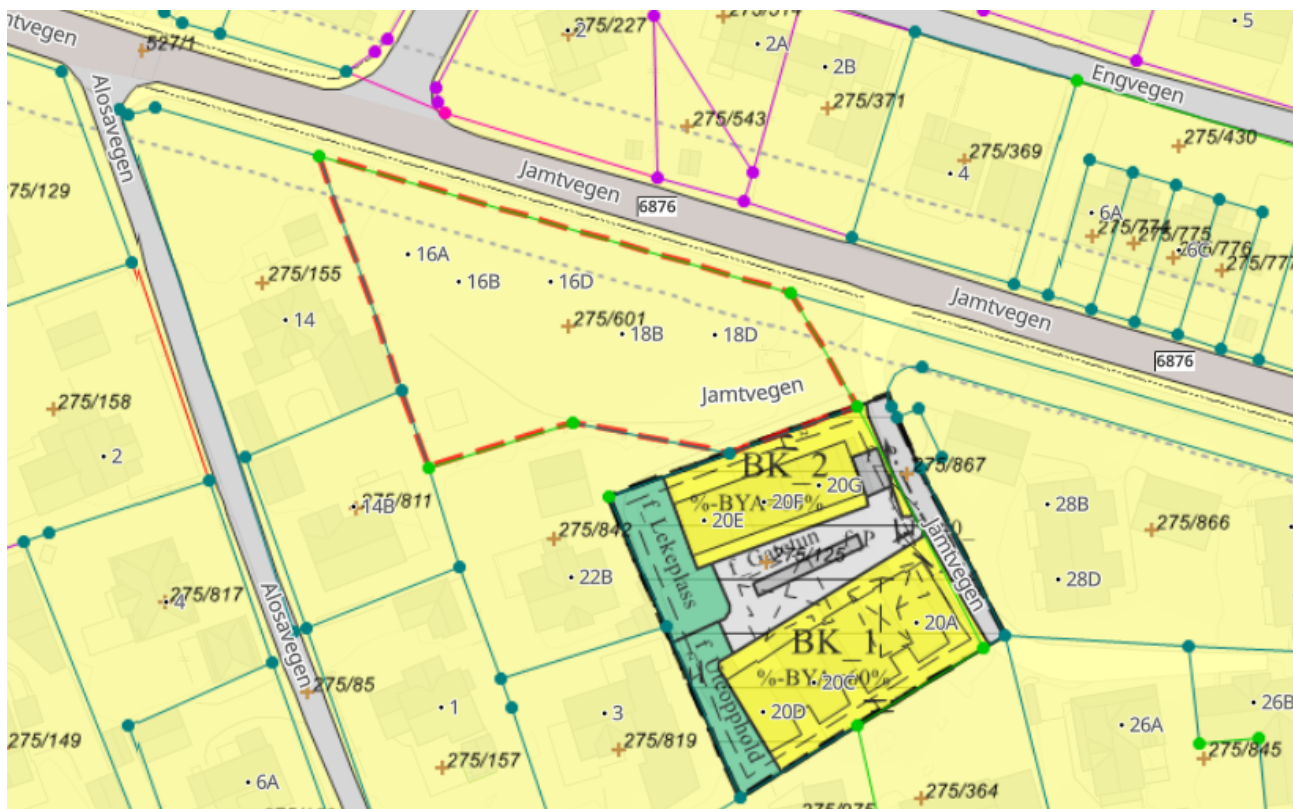
Kommunedelplan for Levanger sentrum 2018-2030 «Livskvalitet og vekst»

Gjeldende overordnede arealplan er kommunedelplan for Levanger sentrum. Den omfatter de mest sentrale områdene i Levanger. Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for best mulig utvikling fremover i et 15-20 års perspektiv. Det skal legges til rette for fremtidsrettet arealbruk til det beste for innbyggere, byen, samfunnet

og miljøet. I kommunedelplanen reguleres området til nåværende boligbebyggelse. Det er også inntegnet byggegrense mot fylkesveg (Jamtvegen) i plankartet med en avstand på 12 m fra senter vei.

4.2 Tilgrensende planer

Mot sørøst grenser planområdet til Detaljregulering Jamtvegen 22 (planid: L2016011). Planen tilrettelegger for 7 boliger, i tillegg til utearealer, lekeplass og gatetun. Disse er utbygd og ferdigstilt. Utover dette omfattes naboeiendommene av Kommunedelplan for Levanger sentrum hvor naboeiendommene også reguleres til nåværende boligbebyggelse.



Kartet ovenfor viser gjeldende reguleringsplaner i området. Jamtvegen 16 og 18 er markert med rød stiplet linje.

4.3 Temaplaner

By- og arkitekturstrategi

Planforslaget omfattes av Levanger kommunes By- og arkitekturstrategi (2024). Her ligger planområdet innenfor sone C (boligområdene) og også innenfor fortettingssonen. Fortettingssonen består av de mest sentrumsnære områdene av sone C, hvor fortetting skal prioriteres i større grad enn for områdene lenger unna sentrum. For sone C listes følgende punkter opp som viktige for fremtidig utvikling:

- Ta vare på områdenes småhuskarakter
- Nye utbyggingsprosjekter skal utformes med kvalitet og gis karakter og særpreg. Det oppfordres til bruk av farger og bærekraftige materialer for å skape attraktive og varige bymiljø.
- Ha en helhetlig tankegang i utviklingen. Skap sammenhenger med omkringliggende bebyggelse slik at områdene oppfattes som enhetlig.
- Prioritere fortetting innenfor fortettingssonen i sone C for å bygge opp om den kompakte byutviklingen. Fortetting i områdene utenfor fortettingssonen skal begrenses.
- Spille på lag med landskapet i utformingen. Bygningene skal tilpasse seg terrenget og naturen.
- Ta vare på blågrønne verdier og nærhet til natur.
- Ta vare på områders landlige karakter.
- Utvikle ulike boligtyper slik at man legger til rette for en mangfoldig beboersammensetning.

- Skape gode nabolag med naturlige møteplasser, samlingspunkter og fellesskapsløsninger. Legge til rette for lek og rekreasjon.
- Legge til rette for at beboere kan påvirke sitt eget nærmiljø.
- Skape gode og trygge gaterom. Fjern eksisterende barrierer og unngå å skape nye.

By- og arkitekturstrategien skal legges til grunn i utforming av nye bygninger. Del 4 av strategien inneholder verktøy og designprinsipper som er viktige å tenke på i alle byggeprosjekter i kommunen.

5 Beskrivelse av planområdet

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger omtrent 0,7 km fra Levanger sentrum (Levanger stasjon). Man kommer seg til sentrum langs Jamtvegen og via bro over elva og jernbaneområdet.

Planområdet er på 2,0 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

I dag står tomte tom etter at tidligere bebyggelse på tomte er blitt revet. Tidligere var det kommunale boliger på tomte. Byggene var på én etasje organisert i fire bygningsvolumer i rekke, med to boliger i hvert bygningsvolum, totalt 8 boliger. Området rundt består også av boligbebyggelse.

5.3 Stedets karakter

Planområdet befinner seg i et typisk småhusområde. Bebyggelsen rundt består av eneboliger, rekkehus og mindre leilighetsbygg, med tilhørende hager/utearealer. Bebyggelsen rundt er på 1-2 etasjer med saltak, bortsett fra et leilighetsprosjekt i Detaljregulering Jamtvegen 22 hvor bebyggelsen har flatt tak. Bebyggelsen rundt har stående eller liggende trekledning. Fargebruken i området er stort sett nøytrale farger som hvitt, grått, beige og sort, men det er også mer kulørte farger representert, blant annet gult.

5.4 Landskap

Terrenget på tomte er tilnærmet flatt, men med en liten helning i øst-vest retning. Det er gode solforhold på tomte, med lite skyggevirksomhet fra omkringliggende bebyggelse.

Lokalklimaet på tomte er som tilsvarende omkringliggende områder. Det er ikke noen spesielle faktorer som påvirker klima på tomte.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen kulturminner på eller i nærheten av tomte.

5.6 Naturverdier

Artsdatabankens artskart viser at det ikke registrert noen arter innenfor planområdet.



Utklipp av artskartet hentet fra: [Vis utvalg i kart | Artskart 2](#) (hentet: 19.03.26)

5.7 Rekreasjon og uteområder

Det er ikke noen rekreasjons- eller uteområder innenfor planområdet i dag.

5.8 Landbruk

Det er ikke noen landbruksarealer i tilknytning til planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreadkomst til planområdet er fra Jamtvegen. Deretter benyttes en privat avkjørsel som eies av naboeiendommen, før man kjører videre inn på eiendom 275/601 (planområdet). Den sørøstlige delen av planområdet brukes i dag som adkomst til eiendom 275/842 som ligger sør for planområdet. Denne skal ivaretas med samme beliggenhet som i dag.

Jamtvegen er en fylkeskommunal vei med fartsgrense 50 km/t og ÅDT på 2800. Mellom Jamtvegen og planområdet er det fortau. Det er utført et trafikknotat i forbindelse med planforslaget. Denne er utført av AFRY og ligger vedlagt plansaken. Analysen viser at ny utbygging i Jamtvegen 16 og 18 ikke vil ha betydelige konsekvenser for trafikkmengde eller ulykkesrisiko i Jamtvegen. Eksisterende adkomst gir tilfredsstillende forhold for kjøretøy.

Det er ikke noe kollektivtilbud i området i dag. Nærmeste mulighet er Levanger stasjon hvor det går tog og busser.

5.10 Barns interesser

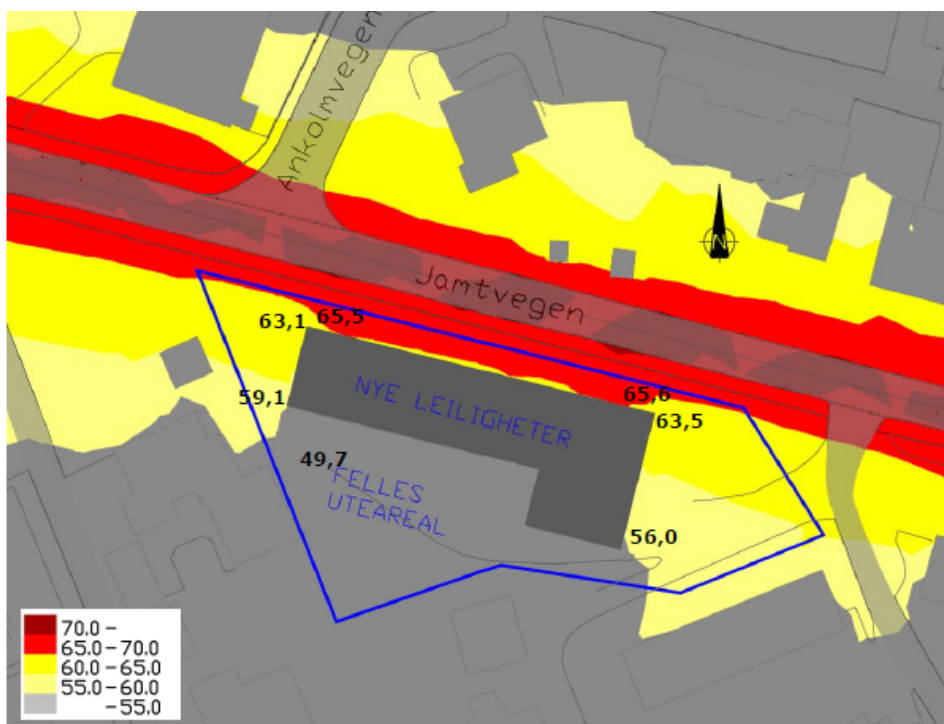
Det er ikke noen områder som er tilrettelagt for barn- og unge innenfor planområdet. Det ligger en fotballbane lenger opp i Jamtvegen med en avstand på omtrent 350 m fra planområdet. Utover dette er det omtrent 850 m til Frol oppvekstsenter hvor det er ulike tilbud for barn og unge. I tillegg er det omtrent 650 m til Stadionparken i Levanger sentrum som er en aktivitetspark.

Grunnboringene viser et øvre lag av fyllmasser bestående av sand, grus og stedvis organisk materiale med en tykkelse på 0,8 – 1,0 m. Under fyllmassene er det påtruffet løsmasser dominert av leire og tørrskorpeleire, stedvis med innslag av silt, sand og grus. Videre nedover indikerer undersøkelsene en overgang til sandig, siltig leire med en del tynne gruslag ned til påvist fjell. Leiren i dette laget vurderes til å være bløt til middels fast. Dybde til fjell på de to borepunktene er 7,5 m og 5,1 m.

Rapporten konkluderer med at områdestabiliteten er ivaretatt på grunn av at tomta er tilnærmet flat. For det videre arbeidet skal setningsforhold vurderes når man kjenner til byggets utforming og plassering. Ved planlegging av større utgravninger eller fyllinger skal lokalstabiliteten kontrolleres.

5.15 Støyforhold

Området er støyutsatt fra Jantvegen som har en ÅDT på 2800. Det er utarbeidet en egen støyrapport i forbindelse med planforslaget. Denne er utarbeidet av AFRY og ligger vedlagt saken. Støyrapporten viser støyverdiene på fasade langs Jantvegen vil være over grenseverdiene. Det anbefales derfor at alle boliger får en stille side og at minst et soverom plasseres mot denne. For utearealene vil støynivå ligge under grenseverdiene i T-1442 (< 55 dB) forutsatt at de ligger på sørsiden av planlagt bygning, slik at bygningen skjermer for støy.



Kart over utendørs støynivå hentet fra støyrapport.

5.16 Luftforurensing

Det er ikke foretatt noen målinger av luftforurensing i området.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS-analysen peker på to hendelser i fareidentifikasjonen som er relevante og som det er gjort en sårbarhetsvurdering av:

Sårbarhetsvurdering grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, der kvikkleire kan forekomme. Et områdeskred kan i verste fall føre til bygningsskollaps med tap av både menneskeliv og materielle verdier. Planlagt bebyggelse påvirker ikke

områdestabiliteten negativt, da det ikke forekommer skredfarlige masser i området, og terrenghelning er slaktere enn kravet på 1:20. Ettersom omkringliggende områder også er flate, vil planområdet heller ikke inngå i et utløpsområde for skred. Risikonivået vurderes derfor til å være lavt.

Sårbarhetsvurdering trafikkforhold

Det er ikke registrert noen trafikkulykker i nærheten av planområdet de siste 10 årene. Tiltaket vil ikke generere en betydelig økning i trafikk og det vurderes derfor til å være lav risiko for trafikkulykker som følge av planforslaget.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet skal benyttes til inntil 10 omsorgsboliger med tilhørende fellesarealer, omsorgsbase og ansattefasiliteter. Utendørs skal det være et stort sammenhengende uteareal, parkering og nødvendige bygg for lagring, parkering, renovasjon ol.

6.1.1 Reguleringsformål

Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Bolig/tjenesteyting
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Parkering

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

Bolig/tjenesteyting: Eksisterende boligbebyggelse, samt at formålet åpner for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder planlagte heldøgns omsorgsboliger, dag- og aktivitetssenter og base for hjemmetjenesten med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal.

Kjøreveg reguleres med bredde 3,5 meter.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller valmet tak med en takvinkel på 15-40 grader. For mindre bygninger på tomte som boder, avfallsskur, carport el. tillates også pulttak.

Farge- og materialbruk:

Bebyggelsen skal kles med trekledning, med farger i tråd med en av alternativene i fargepalett:

Fargepalett Jamtvegen 16 og 18

Hovedfarger:



NCS S 2010-G40Y

Sekundærfarger:



NCS S 5010-G50Y

ALTERNATIV 1



NCS S 1020-Y10R



NCS S 4020-Y50R

ALTERNATIV 2



NCS S 2010-Y60R



NCS S 5020-Y50R

ALTERNATIV 3

Fargealternativene skal bidra til å få mer farge inn i området, samtidig som de spiller på lag med farger som allerede finnes i området. Dette er i tråd med vedtatt By- og arkitekturstrategi. Fargealternativene er organisert med en hovedfarge og en sekundærfarge. Hovedfargen skal brukes på fasaden, mens sekundærfargen skal brukes på vinduer, dører og andre fasadeelementer. Hovedinnganger kan tillates i andre farger for å sikre tilstrekkelig kontrast til veggfargen (universell utforming).

Fargekodene som foreslås i fargepaletten er veiledende, mindre justeringer av fargekodene tillates, så lenge hovedkonseptet til fargepaletten ivaretas.

6.3.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Bebyggelse med flatt tak kan tillates oppført med en gesimshøyde på inntil 7 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Mindre bygninger for lager, parkering, renovasjon ol. Tillates oppført med en maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 3,5 meter.

6.3.3 Grad av utnytting

Tomten tillates bebyggd med maksimum %-BYA på 65%. Nødvendig parkering inngår i %-BYA med 18 m² per plass.

Det stilles krav om minimum 8 og maksimum 10 boliger/omsorgsboliger. Dette tilsvarer en utnyttelsesgrad på minimum 4 og maksimum 5 boliger per dekar.

6.3.4 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Ved planlegging av omsorgsboliger, skal nødvendige arealer og fasiliteter for ansatte tilknyttet disse ivaretas.

6.3.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Minimum 8 og maksimum 10 boliger/omsorgsboliger.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet befinner seg innenfor gul støysone, og det tillates støyfølsom arealbruk i støysonen under forutsetning at alle boenhetene skal ha stille side og minst et soverom skal være mot denne siden.

For utearealene vil støynivå ligge under grenseverdiene i T-1442 (< 55 dB) forutsatt at de ligger på sørsiden av planlagt bygning, slik at bygningen skjermes for støy. Bygningsmassen danner en skjerm mot fylkesvegen og fungerer dermed som støyskjerming fra trafikken langs Jamtvegen. Uteoppholdsarealene utformes parkmessig med variert vegetasjon og materialbruk. Arealene skal fungere både som sosiale møteplasser og være universelt utformet, hvilket er sikret i planbestemmelsene.

Omsorgsboliger skal utformes i henhold til Husbankens krav til utforming av omsorgsboliger.

Beliggenheten til boligene er god med kort vei til sentrum og kollektivknutepunkt. Planområdet ligger under 1 km fra Levanger sentrum og Levanger stasjon. Dette gir beboerne enkel tilgang til et bredt utvalg av tjenester. Det er omtrent 600 meter til nærmeste dagligvarebutikk. I tillegg ligger Sykehuset Levanger ca. 1 km unna, noe som gir ekstra trygghet knyttet til helseberedskap. Nærheten til sentrum inkluderer også kort vei til sosiale møteplasser. Stadionparken, som er en aktivitetspark i sentrum, ligger omtrent 650 meter fra planområdet.

6.5 Parkering

Bil: Det stilles krav om minimum 0,5 p-plass og maksimum 1,0 p-plass per boenhet. Det stilles også krav om minimum 1,0 p-plass og maksimum 2,0 p-plass per ansatt. Minimum 10% av p-plassene skal være HC-parkering. Disse skal plasseres med kort avstand til inngangspartier.

Sykkel: Det stilles krav om minimum 1 sykkel p-plass per boenhet og 1 sykkel p-plass per ansatt.

Parkeringskravet skal fortrinnsvis løses innenfor område avsatt til parkering (felt f_P), men tillates også etablert innenfor felt B/T eller f_UTE om dette er nødvendig.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Ny bebyggelse tilknyttes eksisterende stikkledninger. Ende på eksisterende stikkledninger ligger i østenden av tomta.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjørekomst

Det skal benyttes den samme kjørekomsten til tomta som benyttes i dag, det tilrettelegges ikke for ny avkjøring fra fylkesveien.

6.7.2 Utforming av veger

Deler av tomta er avsatt som kjøreveg (KV). Dette for å sikre adkomst til naboeiendom som benytter den sammen avkjøringen fra fylkesveien. Kjøreveien skal ha minimum bredde på 3,5 m, den kan være gruslagt eller asfalteres etter behov.

I bygge- og anleggsfasen stilles det krav om at adkomst til eiendom 275/842 er ivaretatt gjennom hele prosessen.

6.7.3 Varelevering

Det tillates at deler av området avsatt til parkering (felt f_P) benyttes ved varelevering.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er fortau mellom Jamtvegen og planområdet. Tilgjengeligheten for gående og syklende vil bli lik som dagens situasjon.

6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Naboeiendom har i dag adkomst til eiendommen gjennom planområdet. Denne blir ivaretatt i planforslaget og avsatt som kjørevei.

6.8 Miljøoppfølging

Prosjektet er et fortettingstiltak i et sentrumsnært boligområde. Det skal fortrinnsvis benyttes bærekraftige byggematerialer, både til konstruksjon og fasadematerialer. Det sikres også i bestemmelsene at det ved gjennomføring av bygge- og anleggsarbeider skal benyttes utslippsfrie eller lavutslipps anleggsmaskiner og kjøretøy der dette er teknisk og praktisk mulig. Det skal tilrettelegges for elbillader.

6.9 Universell utforming

Ved omsorgsboliger stilles det krav om at Husbankens krav til omsorgsboliger ivaretas. Disse stiller strenge krav til universell utforming. Alle omsorgsboliger, fellesarealer, utearealer og ansattearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Det stilles også krav om tydelig markering av inngangspartier i fasaden, slik at man også tilrettelegger for personer med svekket syn.

Ettersom tomta er relativt flat, anses det som uproblematisk å få til universell utforming av bygninger og utearealer.

6.10 Uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 50 m² felles uteareal per bolig/omsorgsbolig. Ved planlegging av, eller bruksendring til, 5 eller flere ordinære boliger (ikke omsorgsboliger) stilles det krav om at det innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m², som kan være felles for inntil 30 boenheter. Lekeplassen tillates innenfor område avsatt som f_UTE i plankartet.

Grunnen til at det ikke stilles krav om lekeplass ved planlegging av omsorgsboliger, er at omsorgsboligene som er tenkt utbygget skal være for voksne (over 18 år). Beboerne vil derfor ikke ha behov for småbarnslekeplass og det vurderes til å være mer hensiktsmessig at utearealene benyttes til funksjoner som kommer beboere og ansatte til gode.

Ved planlegging av ordinære boliger, eller ved bruksendring fra omsorgsboliger til ordinære bolig i fremtiden, vil kravet om småbarnslekeplass bli gjeldende.

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan som viser hvordan utearealene er tenkt utformet. Denne skal inneholde beplantning, møblering, parkering, dekkematerialer, varelevering, renovasjon osv. Valg av renovasjonsløsning og hentepunkt skal avklares med Retura og legges ved søknad.

6.11 Sosial infrastruktur

Planen vil ikke ha noen påvirkning på den sosiale infrastrukturen.

6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. VA-ledningene går langs Jamtvegen og avkjørselen som tomta benytter seg av. Det er god kapasitet på VA-nettet. Ved avdeling Vann og avløp i Levanger kommune opplyses det om at man kan benytte seg av eksisterende stikkledninger som ble frakoblet da de tidligere husene på tomta ble revet. Endene på eksisterende stikkledninger skal være innmålt og ligger i østenden av tomta.

6.13 Plan for avfallshenting/ søppelskur

Renovasjon vil løses med plastbeholdere på hjul. Plassering og hentepunkt for disse skal avklares med Retura i forkant av søknad om tiltak.

6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Ved søknad om tiltak skal setningsforhold vurderes ut ifra byggets utforming og plassering. Ved planlegging av større utgravinger eller fyllinger skal lokalstabiliteten kontrolleres.

6.15 Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelse tas i bruk skal felles utearealer ferdigstilles med utstyr og beplantning før ferdigattest for tilhørende boliger kan gis.

7 Konsekvensutredning

Det er vurdert til at planen ikke kommer i konflikt med kriteriene i KU-forskriftens § 6, § 7 eller § 8. Planen vil ikke medføre utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I eller II som kan få vesentlige virkninger.

8 Virkninger av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan. I stedet for å reguleres til bolig på tomta, reguleres det til bolig/tjenesteyting. Dette formålet åpner opp for omsorgsboliger, som er den bruken som er tenkt utbygd på denne tomta. Disse omsorgsboligene er for personer med funksjonsnedsettelse som er over 18 år.

Omsorgsboligene skal være permanente boliger som innflytterne vil få tilbud om å kjøpe eller leie. Det er derfor tenkt å være en stabil beboergruppe, uten mye utskiftning. Det vil også være ansatte i bygget til enhver tid som passer på beboerne. Derfor vurderes formålsendringen av tomta til å ikke ha noen betydelige negative konsekvenser for omgivelsene og beboerne rundt.

Et annet avvik fra overordnet plan er byggegrense mot fylkesveg. I kommunedelplan for Levanger sentrum er det tegnet inn en byggegrense på 12 m fra senter fylkesvei. Fylkeskommunen skrev i sin uttalelse til varsel om

oppstart at de ville tillate en byggegrense på 10 m fra senter fylkesvei, ettersom det er samsvarer med avstanden til annen bebyggelse langs veien. Det er derfor valgt å legge byggegrensen 10 m fra senter fylkesvei. Utenfor byggegrensen tillates det noen mindre bygninger på opptil 50 m² BYA. Dette kan være utendørs boder, garasje/carport eller skur til avfallshåndtering. Disse bygningene har begrensninger i størrelse og høyder, noe som gjør at de ikke vil ha betydelige negative konsekvenser for sikten langs veien. Bestemmelsene sikrer at tiltak som er til hinder for sikt fra avkjørsel, ikke tillates.

8.2 Landskap

Terrenget på tomta er tilnærmet flatt, en utbygging på tomta vil ikke medføre endringer som vil ha betydelige konsekvenser for landskapet.

8.3 Stedets karakter

Tomta står i dag ubebygd, tidligere bebyggelse på tomta var i dårlig stand i forkant av rivning. Det er positivt for området om tomta bygges ut og at tilhørende utearealer settes i stand. Bestemmelsene sikrer at ny bygning skal tilpasse seg til nabobebyggelse og tilføre kvaliteter til området (blant annet gjennom fargebruk). God tilpasning til omgivelsene er viktig for å forhindre «institusjonspreg», dette til fordel for beboere og naboer.

8.4 Byform og estetikk

Planforslaget tilfører estetiske kvaliteter til området gjennom formspråk, farge- og materialbruk. I tillegg vil det tilføres grønne kvaliteter i tilknytning til bebyggelsen, noe som vil medføre et løft for området og nabobebyggelsen.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ingen verneverdige bygninger, kulturminner eller kulturmiljø på eller i nærheten av tomta. Planen vil derfor ikke ha noen konsekvenser for dette.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det finnes ingen kartlagte eller identifiserte sårbare arter, bevaringsverdig natur eller naturmiljøer i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Kunnskapsgrunlaget vurderes som tilstrekkelig etter naturmangfoldloven § 8. Planen antas ikke å gi vesentlige negative virkninger for naturmangfoldet.

For å redusere risikoen for spredning av fremmede arter skal eventuelle forekomster som oppdages innenfor planområdet fjernes. Håndtering av masser skal håndteres slik at spredning til nærliggende arealer ikke skjer.

8.7 Klimagassutslipp

Bestemmelsene legger til rette for bruk av bærekraftige byggematerialer, noe som vil minke CO₂-avtrykket til bebyggelsen.

8.8 Rekreasjonsinteresser

Det er ikke noen rekreasjonsinteresser på planområdet i dag, utearealene tilknyttet ny bebyggelse på planområdet vil i noen grad bidra til å bedre rekreasjonsverdien i området sammenlignet med dagens situasjon.

8.9 Uteområder

Uteområdene på planområdet vil få et løft ved utbygging. Opparbeidelse av disse sikres gjennom rekkefølgebestemmelse. Planen vurderes derfor til å ha positive konsekvenser for uteområder.

8.10 Trafikkforhold

Adkomsten til planområdet er fra Jamtvegen. Avkjørselen er oversiktlig og har god sikt i begge retninger for trafikk i Jamtvegen. Det er ikke rapportert om ulykker i tilknytning til planområdet hos Statens vegvesen. Registrert ÅDT på Jamtvegen er ca. 2800. Det er god sikkerhet for myke trafikanter langs gangfelt ned til Levanger sentrum. Det antas at biltrafikken generert fra omsorgsboliger er mere spredt utover tidsmessig enn standard trafikk fra andre boliger. Dermed kan tiltaket føre til en liten økning i trafikken i makstimen i avkjørselen. Tiltaket vil ikke ha påvirkning utover andre forhold relatert til bil- og persontrafikk.

8.11 Barns interesser

Planen berører barns interesser i liten grad.

8.12 Sosial infrastruktur

Planen vil ikke ha noen konsekvenser for skole- og barnekapasiteten da de som skal flytte inn er voksne mennesker uten barn.

8.13 Universell utforming

Planen vil ha positive følger for universell utforming, da byggene og tomte blir bedre universelt tilgjengelig enn de er i dag. Ved omsorgsboliger stilles det strenge krav til universell utforming gjennom at Husbankens krav til omsorgsboliger skal ivaretas.

8.15 ROS, inkludert klimatilpasning

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), hvor det er identifisert 2 uønskede hendelser. Et av de viktige temaene i plansaken har vært grunnforhold og trafikkforhold.

Det vises til ROS-analysen i sin helhet.

8.16 Landbruk

Planen berører ingen landbruksarealer og vil derfor ikke ha noen konsekvenser for landbruket. Planen er et fortettingsprosjekt og som tilrettelegger for en høyere utnyttelse av tomte enn den har i dag. Dette er positivt for landbruket ettersom det kan bidra til å lette utbyggingspresset på sentrumsnære landbruksarealer andre steder.

8.17 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpssituasjonen vil bli lik som eksisterende situasjon. Påkobling til kommunalt vann- og avløpsnett er uproblematisk ettersom tomte har vært bebygde tidligere.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader

Varsel om oppstart ble sendt ut 18.12.2025 med frist for å komme med innspill 01.02.26. Innen fristen kom det 3 innspill. Innspillene er oppsummert og kommentert nedenfor.

Innherred renovasjon, 22.12.25:

En utbygging med omsorgsboliger og bemannet base gjøre at avfallet trolig vil bli definert som kommunalt næringsavfall. Da er det Retura AS som blir aktør. Det er samme kravene til sortering som privat husholdning har. Planlegging av renovasjonsløsning med areal, veistandard og avstand til avfallsløsning bør gjøres tidlig med Retura AS eller IR hvis dette blir regnet som privat husholdning.

Kommentar: Innspillet tas til orientering, avfallsløsning avklares med Retura.

Trøndelag fylkeskommune, 27.01.26:

Overordnet plan:

Forholdet til overordnet plan bør belyses i planbeskrivelsen.

Overordnede føringer:

Planforslaget er i tråd med retningslinje i regional plan for arealbruk om at fremtidig vekst i all hovedsak bør styres til eksisterende sentre for å fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Barn og unge, universell utforming:

Howdan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget. Barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven §1-1.

Fylkesveg:

Fylkeskommunen ønsker at det opprettholdes en avstand mellom nye bygg og senterlinje Fylkesveg på minst 10 meter. Dette er tilsvarende eldre bebyggelse på eiendommen. Det forutsettes at boligene kan betjenes av eksisterende adkomst til fylkesvegen. Adkomsten må ha en utforming som tilfredsstiller våre krav til utforming og frisikt.

Samferdsel:

Planlegging av området for å sikre gode transportløsninger for alle er viktig. AtB er planlegger når det gjelder kollektivløsninger i fylket, og det er viktig at AtB blir involvert i arbeidet.

Kulturminner eldre tid:

Fylkeskommunens vurdering er at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og vi har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget. Vi oppfordrer til at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser:

«Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.»

Kommentar: Innspillene tas til følge. Byggegrense på 10 m fra midtlinje fylkesveg inntegnes i plankartet. Det benyttes samme adkomst som i dag. Foreslått tekst om kulturminner er lagt inn i planens fellesbestemmelser for hele planområdet.

Statsforvalteren i Trøndelag, 28.01.26:

Landbruk:

Området er i dag regulert til nåværende boligbebyggelse i kommunedelplan for Levanger sentrum. Tidligere besto området av kommunale boliger, disse er nå revet og tomta står tom. Vi legger til grunn at området sikres en god og arealeffektiv utnyttning. Ut over dette har vi ingen andre avgjørende merknader.

Klima og miljø:

Statsforvalteren peker på at planen må vise hvordan utslipp kan reduseres og at tiltak må sikres i bestemmelsene. Kommunen må vurdere gjenbruk av eksisterende bygg, sirkulære løsninger, lokal massehåndtering, utslippsfrie anleggsmaskiner og klimavennlige materialer. Planen må vise hvordan området håndterer fremtidige klimaendringer.

Støy og luftkvalitet:

Statsforvalteren påpeker at støyutredning er påkrevd ettersom området ligger i rød/gul støysone. Krav om stille side må oppfylles.

Overvann:

Overvann skal beskrives tydelig og forståelig. Det skal vurderes å benytte naturbaserte løsninger, hvis disse ikke velges skal dette begrunnes.

Forurenset grunn:

Tiltakshaver må ta en vurdering på om grunnen er forurenset og eventuelt utarbeide en tiltaksplan.

Avløp:

Det kan ikke gis byggetillatelse før området kan kobles til godkjent avløpsanlegg. Det må dokumenteres at det er kapasitet på det kommunale nettet.

Barn- og unge:

En trafikkanalyse må følge planen, med fokus på skoleveg og anleggsfase. Avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene.

Helse- og omsorg:

Statsforvalteren er positiv til at det etableres nye omsorgsboliger. Det er viktig at det stilles krav til universell utforming, at det er plass til hjelpemidler og at man har dialog med Husbanken og NAV i utformingen av boligene. Det er viktig at det foreligger en støyutredning som viser at alle boliger får stille side. Det må sikres gode uteoppholdsarealer med tilstrekkelige solforhold.

Samfunnsikkerhet:

Områdestabilitet må vurderes etter som hele området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. ROS-analyse må følge planen og den må være grundig og ikke kun en sjekklister. ROS-analysen skal vurdere dagens risiko og risiko med bakgrunn i framtidige klimaendringer. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene.

Kommentar:

Innspillet tas til følge. Det pekes på flere forhold som må utredes og dokumenteres i det videre planarbeidet. Dette gjelder særlig støyforhold, klima- og miljøhensyn, trafiksikkerhet og universell utforming. Det er spesielt understreket at planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og at områdestabilitet må vurderes som en del av planprosessen.