



Saksbehandler: Sissel Elisabet Slapgård

Deres ref.:

Vår ref.: 2007/7051

Vår dato: 19.10.2007

Arkivnr: 421.4

Innherred samkommune  
Postboks 130  
7601 Levanger

## Fylkesmannens uttalelse til forslag til reguleringsplan Joplassen, 2/105 i Levanger kommune

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse av 20. september 2007.

Planforslaget er forelagt Fylkesmannens fagavdelinger. Vi har etter dette følgende merknader:

### ***Fra Landbruksavdelingen:***

Landbruksavdelingen vurderer det som positivt at det skjer en gradvis fortetting av eksisterende boligområder, og har ingen merknader til planforslaget slik det foreligger.

### ***Fra Miljøvernavdelingen:***

I *Kommunedelplan Levanger sentrum* er det lagt opp til at utbygging skal skje ved fortetting innenfor byggesonen i sentrum. I følge sentrumsplanen er det bestemt at det kan tillates oppført bebyggelse med BYA på inntil 35% av netto tomtgrunn, hvor parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA. Den aktuelle eiendommen har lav utnyttingsgrad i dag. Utearealet består hovedsakelig av bratt buskbevokst terreng, ned mot skrånende plen som er lite egnet som areal for uteaktiviteter og variert lek. I følge rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unges rettigheter i planleggingen, skal hensynet til barn- og unge vektlegges på et tidlig tidspunkt i planbehandlingen. Fellesarealet er i planforslaget beregnet til felles lekeareal. Kommunen peker på at eiendommen Joplassen ligger nært et stort friområde ned mot sjøen, og at det derfor er tilrådelig med en sterkere utnytting av tomten. Miljøvernavdelingen mener at nærliggende friområde ikke kan fritta kommunen fra krav om tilfredstillende lekeareal på eiendommen.

I følge MDs veileder "*Grad av utnytting*" er arealet nærmest egen inngangsdør det som benyttes mest av barn i alderen opptil 8 år. Det skal derfor sikres areal til lekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup> for små barn, og arealene skal gi muligheter for ulike typer lek til ulike årstider. I følge veilederen bør det være en fysisk og visuell skjerming dersom parkering og lekeplasser må legges inntil hverandre. Når det er knapphet på utearealer, må det kompenseres med høy kvalitet som tilstrekkelig solbelyst areal og lav helningsgrad. Dette er momenter som er lite berørt i planforslaget.

Støy er ikke behandlet i planforslaget. Miljøvernavdelingen mener det må spesifiseres krav til støy under anleggsfasen, jf. *T-1442 Kap. 4: Retningslinjer for beregning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet*.

Miljøvernavdelingen vil støtte kommunen i kravet til utbygger om å vurdere å legge til rette for alternativ oppvarming basert på fornybare energikilder.

***Fra Kommunal- og administrasjonsavdelingen:***

I forslaget til bestemmelser pkt. 2.04 annen setning er det fastsatt at parkeringsareal på terreng ikke inngår i BYA. Det er ikke anledning til å gi en slik bestemmelse, se teknisk forskrift § 3-12. Denne delen av forskriften må derfor tas ut.

Med hilsen

*Sissel E. Slappgård*  
Sissel E. Slappgård (e.f.)  
Bygg- og justisleder

**Saksbehandlere:**

Landbruksavdelingen: Anne Berit Lein – 74 16 82 09  
Miljøvernavdelingen: John Haugen – 74 16 80 64  
Kommunal- og adm.avd.: Sissel E. Slappgård – 74 16 80 23

**Kopi til:**

Statens Vegvesen Region Midt    Fylkeshuset    6404    Molde  
Nord-Trøndelag fylkeskommune    Fylkets Hus    7735    STEINKJER