



Reguleringsendring - Kathrines Minde

Saksbehandler: Mona Saursaunet E-post: mona.saursaunet@innherred-samkommune.no Tlf.: 404 14 310	Arkivref: 2017/4659 - /L2006005
--	--

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak	12.07.2017	567/17

Plan- og byggesakssjefens vedtak:

Plan- og byggesakssjefen vedtar at reguleringsendringer for Kathrines Minde sendes på høring i medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

De aktuelle bestemmelsene erstattes/tilføyes slik:

2.1 Boligbebyggelse:

Det tillates oppført inntil 24 boenheter.

Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak.

«Takvinkel på 22-28 grader» strykes

%BYA = 60%

«Rekkehus plasseres innenfor byggegrenser» strykes

Felt A: For bebyggelse med flate- og pulttak, er maks. gesimshøyde 7.5m fra ferdig planert terreng.

Minimum 25 % av enhetene utformes som tilgjengelige boenheter.

5.4 Parkering: Fra 2 biler pr. boenhet, til ...

1,5 plass pr. boenhet for hovedenheten

1 plass for utleieenhet

0,5 plass for rene hybler

2 sykkelplasser pr. boenhet

5.5 Sikring

Det kan ikke gis tillatelse til utbygging før det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot skred i henhold til kravene oppgitt i gjeldende byggt tekniske forskrift, med tilhørende veiledning.

Vedlegg:

- 1 Søknad reguleringsendring
- 2 Reviderte bestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjeldende reguleringsplan – Kathrines Minde, planident: L2006005

Saksopplysninger:

Bakgrunn

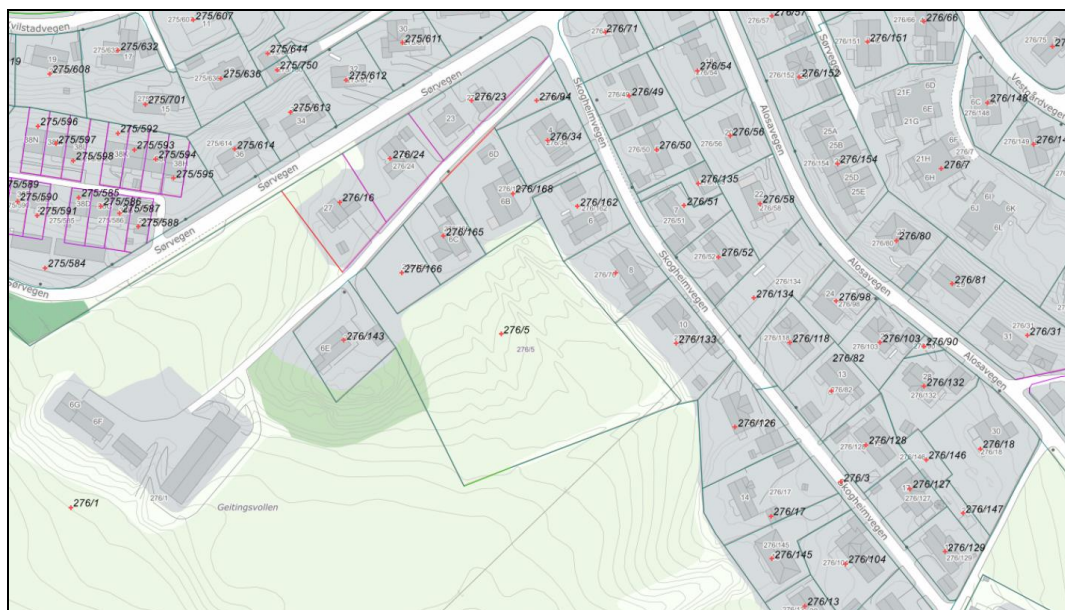
Arkplan Arkitektkontor fremmer en reguleringsendring av reguleringsplan for Kathrines Minde på vegne av Øra Boligutvikling AS. Endringen består i å åpne opp for mer moderne byggestil med flate tak og en utnyttelse som gir rom for varierte boligtyper.

Historikk

Reguleringsplan for Kathrines Minde ble vedtatt av Levanger kommunestyre 24.06.2009. Mindre endringer ble vedtatt i 2011 og 2016. I 2011 ble del av felles avkjørsel endret til offentlig kjøreveg. I 2016 ble rekkefølgebestemmelse som krever ny hovedadkomst til Geitingsvollen før utbygging, opphevet. Samtidig ble det innført rekkefølgebestemmelser om fortau-/gang- og sykkelveg og geoteknisk utredning. Endringen i 2016 ble igangsatt på Levanger kommunes eget initiativ. Varsel om oppstart av arbeid med ny reguleringsendring ble oversendt fra Arkplan Arkitektkontor til kommunen i juli 2016. Det konkrete endringsforslaget ble forelagt kommunen i brev datert 5. juli 2017.

Planområdet

Planområdet befinner seg På Geitingsvollen i Levanger. Den aktuelle tomten på 7,7 daa er ikke utbygd i dag. Området består for det meste av fulldyrka jord.



Planstatus

Planområdet/tomten er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i gjeldende reguleringsplan – Kathrines Minde, plan-ID L2006005. Tomten Kathrines Minde er avsatt som del av fremtidig boligformål i kommunedelplanen for Levanger sentrum (2000). I ny (ikke-vedtatt) kommunedelplan for Levanger sentrum som er lagt frem for høring, dekkes tomten av sone som viser at reguleringsplan fremdeles skal gjelde.

Det er ikke krav om konsekvensutredning for omsøkte endringer etter plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger.

Omsøkte reguleringsendringer

De omsøkte reguleringsendringene omfatter endringer i planens bestemmelser. Forslagsstillers ønsker å åpne for en annen type bebyggelse som man mener svarer bedre til etterspørselen i markedet.

De gjeldende reguleringsbestemmelsene, sist endret i 2016, lyder slik:

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse

- Det tillates oppføring av inntil 24 boliger i rekke.
- Det tillates garasje i bolig eller tilhørende carport.
- Leiligheter kan bygges med saltak eller pulttak.
- Takvinkel på 22 til 28°.
- Det kan oppføres boliger i 2 etasjer.
- Boliger innenfor samme felt skal ha lik takvinkel og takform.
- Grad av utnytting: maksimum 30 % BYA , regnet ut fra totalt brutto tomteareal.
- Rekkehus plasseres innenfor byggegrenser. Carport kan plasseres i inntil huskroppene.
- Felt A: For pulttakshus er maks. gesimshøyde 7,5 meter fra ferdig planert terreng.
Felt B1 og B2: Maks. gesimshøyde 6,5 meter og maks. mønehøyde 8,5 m fra ferdig planert terreng.
- Garasje/carport kan plasseres med portvegg min. 5,0 m fra eiendomsgrense mot veg, eller med andre vegger min 2,0 m fra eiendomsgrense mot veg.

5.4 Parkering

Min. 2 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1 plass i garasje/carport. Det anlegges 8 plasser for gjesteparkering på fellesareal.

Følgende bestemmelser ønskes endret:

2.1 Boligbebyggelse:

Det tillates oppført inntil 24 boenheter.

Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak.

«Takvinkel på 22-28 grader» strykes

%BYA = 60%

«Rekkehus plasseres innenfor byggegrenser» strykes

Felt A: For bebyggelse med flate- og pulttak, er maks. gesimshøyde 7.5m fra ferdig planert terreng.

5.4 Parkering: Fra 2 biler pr. boenhet, til ...

1,5 plass pr. boenhet for hovedenheten

1 plass for utleievenhet

0,5 plass for rene hybler

1 sykkelplass pr. boenhet

Prosess

Endringer i plan- og bygningsloven, 1.07.2017

Endring av plan- og bygningsloven (PBL) trådte i kraft 1. juli i år. PBL § 12-14 er endret slik at man ikke lenger snakker om begrepet *mindre* endring, men kun endring. Det er ikke lenger slik at protester og innvendinger automatisk medfører at reguleringsforslaget ikke skal behandles som en endring, men etter en ordinær planprosess. Dersom berørte myndigheter kommer med innspill under høringen som har karakter av *innsigelse* derimot, må endringen behandles videre etter en ordinær planprosess. Plikten til foreleggelse av forslag til endringer er utvidet med «andre berørte», i tillegg til de opprinnelige partene som skal få saken på høring: berørte myndigheter, eiere og festere. Etter som det ennå ikke er påstartet behandling av det aktuelle endringsforslaget for reguleringsplan for Kathrines Minde, vil de nye lovendringene ligge til grunn for behandlingen av saken.

Medvirkning

Det ble varslet oppstart av arbeid med reguleringsendring av reguleringsplan for Kathrines Minde den 14.07.2016. Varselet ble sendt til Innherred Renovasjon, Statens Vegvesen, NVE, Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag. Det er ikke *krav* om varsling av oppstart av reguleringsendring, men det er absolutt ingen ulempe for forutsigbarheten i prosessen at dette gjøres. Det kom inn ingen innspill fra berørte myndigheter med *karakter av innsigelse* i forbindelse med melding om oppstart.

Innherred Renovasjon anbefaler nedgravd felles renovasjon for området med total utbygging av 24 boenheter.

Statens Vegvesen hadde ingen merknader til endringsforslaget.

NVE uttalte at pga. begrenset kapasitet uttaler de seg ikke til meldinger om oppstart av planarbeid, men viser til sjekklister for reguleringsplaner for NVE sine forvaltningsområder.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune uttalte at det må legges vekt på at form, utnyttelse og plassering av bebyggelsen tilpasses eksisterende omgivelser på en god måte. Eksisterende verdifull vegetasjon bør søkes innlemmet i planen. Medvirkning fra ulike brukergrupper samt prinsippene om universell utforming må ivaretas. Fylkeskommunen anbefaler at en viss andel avsettes som tilgjengelige boenheter. Det må sikres tilstrekkelig og egnet areal for lek og opphold ute.

Forslagsstiller svarte på Fylkeskommunens innspill slik: *Den mindre endringen har ikke til hensikt å gjøre endringer på de store linjene til eksisterende reguleringsplan og de større vurderinger som er gjort her. Det er imidlertid gjort en vurdering av de mindre endringene som er foreslått til planen, hvor blant annet form, utnyttelse og plassering er vurdert opp mot dagens bebyggelse, men også mot forventet nybygging i Geitingsvollen.*

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag uttalte at landbruksavdelingen er opptatt av at antall boenheter ikke reduseres. Ellers, ingen merknader.

Forslagsstiller bemerket i kommentar til Fylkesmannens innspill at antall boenheter holdes uendret.

I forbindelse med begrenset høring av endringsforslaget til berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte, vil det bli ny mulighet til å komme med innspill. Høringsfristen bør være 2-3 uker.

Vurdering:

Endringsforslaget er stort sett i samsvar med overordnet plan, som er kommunedelplan for Levanger by, vedtatt i 2000. Det er imidlertid foreslått noe høyere arealutnyttelse, %-BYA = 60 % mot %-BYA = 35 % av netto tomtegrunn i kommunedelplanen. Ny kommunedelplan for Levanger sentrum som er på høring gir ikke en generell føring for maks-BYA, men fastslår at rammer for bebyggelsen avklares i regulerings-saken. For tiltak som ikke omfattes av plankravet tillates imidlertid en utnyttelsesgrad inntil 65 %-BYA for rekke- og kjedehus innenfor område B1 – Levanger sentrum. Kathrines Minde ligger imidlertid ikke i tilknytning til B1, men til B3 – Geitvollen. For B3 sier ikke bestemmelsene noe konkret om tillatt utnyttelse. En foreslått øvre grense for %-BYA på 60 % synes dermed å være i tråd med føring i kommunedelplanen.

En økning av tillatt %-BYA i reguleringsplan for Kathrines Minde kan ses som positivt fordi man legger opp til en høyere utnytting av arealet, hvilket er i samsvar med nasjonale jordvern hensyn. En økning av tillatt BYA vil imidlertid åpne opp for en større bygningsmasse enn det som det er utredet for i utarbeidningen av reguleringsplanforslaget. Planområdet er plassert på faresone for kvikkleire, med skredfaregrad-klasse *middels*. I Gjeldende reguleringsbestemmelser pkt. 5.5 er det sikret at det skal utarbeides geoteknisk rapport for det konkrete utbyggingsprosjekt før søknad om rammetillatelse og ved søknad om igangsettelse. Videre at det ikke kan gis tillatelse til utbyggingen før det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot skred i henhold til kravene gitt i kapittel 7 i byggteknisk forskrift TEK10, med tilhørende veiledning. Som en del av denne dokumentasjonen skal det foreligge en geoteknisk rapport som er kontrollert av en uholdt tredjepart. Kravet til geotekniske vurdering synes med dette å være ivaretatt i de gjeldende bestemmelsene. Det forventes at NVE i høringsuttalelse til saken uttaler seg om sikkerheten i forhold til geotekniske forhold er godt nok ivaretatt i bestemmelsene.

Byggteknisk forskrift TEK10 ble i juli i år erstattet med TEK17. Administrasjonen tilrår dermed ytterligere endring i bestemmelsesteksten: Det skal refereres til «gjeldende teknisk forskrift», ikke TEK10.

Fylkeskommunen har kommet med innspill om at det må legges vekt på at utforming av bebyggelsen tilpasses eksisterende omgivelser på en god måte. Her vurderer planavdelingen det slik at de foreslåtte endringene er godt nok tilpasset omgivelsene. Kathrines Minde-tomta ligger i utkanten av et større bebygd boligområde og oppleves forholdsvis adskilt fra omkringliggende bebyggelse. Det at det legges opp til en mer moderne og konsentrert form for bebyggelse vil sannsynligvis være god tilpasning til fremtidig boligutbygging på Geitingsvollen. Planlagt bebyggelse anses heller ikke å stå i dårlig kontrast til eksisterende bebyggelse. I tilgrensende eldre reguleringsplan for området Brusve-Gimle-Vestgård tillates flate tak i tillegg til saltak, såfremt hus med lik takutforming står samlet gruppevis.

Forslagsstiller ønsker å fjerne tekst i de gjeldende reguleringsbestemmelsene som sier at bebyggelsen skal bestå av rekkehus. Ved å fjerne «rekkehus» fra teksten i bestemmelsene åpnes det for at boligene kan bygges ut som enten rekkehus eller kjeda hus, da kjeda hus også er en type bebyggelse som inngår i arealformålet *konsentrert småhusbebyggelse*.

Administrasjonen ønsker å legge til bestemmelse om minimum andel tilgjengelige boenheter. Det vurderes at en andel på minimum 25 % er tilstrekkelig for området.

Den foreslåtte nye parkeringsdekningen vurderes å være i tråd med føringene i ny kommunedelplan for Levanger sentrum som ennå ikke er vedtatt, men som ligger frem for høring og offentlig ettersyn. Det er imidlertid krav om 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet i den nye kommunedelplanen, mens forslagsstiller har foreslått 1.

Administrasjonen ønsker å tilrå at det skal være 2 sykkelplasser per boenhet. Oppstillingsplass for sykkel kan jo løses både i fellesparkering, eller i egen bod/garasje.

Konklusjon

Plan- og byggesakssjefen vedtar at reguleringsendring for Kathrines Minde sendes på høring i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

De foreslåtte endringene lyder slik:

2.1 Boligbebyggelse:

Det tillates oppført inntil 24 boenheter.

Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak.

«Takvinkel på 22-28 grader» strykes

%BYA = 60%

«Rekkehus plasseres innenfor byggegrenser» strykes

Felt A: For bebyggelse med flate- og pulttak, er maks. gesimshøyde 7.5m fra ferdig planert terreng.

Minimum 25 % av enhetene utformes som tilgjengelige boenheter.

5.4 Parkering: Fra 2 biler pr. boenhet, til ...

1,5 plass pr. boenhet for hovedenheten

1 plass for utleieenhet

0,5 plass for rene hybler

2 sykkelplasser pr. boenhet

5.5 Sikring

Det kan ikke gis tillatelse til utbygging før det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot skred i henhold til kravene oppgitt i gjeldende byggetekniske forskrift, med tilhørende veiledning.