

**INNHERRED SAMKOMMUNE
PLAN, BYGGESAK,OPPMÅLING- OG MILJØENHETEN
7650 VERDAL**

29.09.2008

**AD. REGULERINGSPLAN FOR FINNEMARKA 11,
DEL AV «REGULERINGSPLAN STAUPSLIA MED TILLIGGENDE OMRÅDER»**

Det vises til innspill fra Arnt Ove Grønli og Ingvild Sæthre, mottatt på fredag.

Innledningsvis synes det viktig å presisere at vårt utgangspunkt for ny reguleringsplan har vært å utarbeide en bebyggelsesplan i forhold til en gjeldende reguleringsplan med bestemmelser. Etter at omfanget ble utvidet med vegtraseen fom. Berglivegen, ble planen "oppgradert" til reguleringplan.

Vi har der forholdt oss til bestemmelser om at "I boligområdene kan nye bolighus oppføres i inntil 2 etasjer frittliggende eller koblet sammen i rekker eller kjeder...". "Maksimal gesimshøyde for 1 etasjes hus er 3,5m og for 2 etasjeshus 6,0m over ferdig planert terreng". "Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense"

I innspillet fra Arnt Ove Grønli og Ingvild Sæthre synes det som de definerer nye og egne kriterier for bebyggelsen. Dette er det ikke anledning til, noe som er nedfelt i planens bestemmelser,§10.

Vi vil likevel kommentere mottatte innspill fortløpende.

Plassering av garasjeanlegg:

Reguleringsplanen (gjeldende) viser en avslutning på vegen, Finnemarka, som har for av et T-kryss/snuplass. Dette er valgfri bruk, som sikrer snumulighet i enden av vegen. Poenget for vår del var grunnlag og mulighet for plassering i forhold til tomtengrense. Ettersom Finnemarka 8 er siste bolig på denne vegen, anses ikke fri sikt som noe problem. Biler som kjører ut på vegen fra nr. 7 og 11 har full oversikt. Her er fart også en vesentlig parameter! Hvis vegen hadde fortsatt vestover til Staupslia, ville temaet vært mer aktuelt. Da ville imidlertid vegproblematikken som helhet fått en ny og enklere løsning.

Estetikk/Byggeskikk/takvinkel :

Utredning om gruppering og "linjer" i bebyggelsen er interessant nok, men har ingen referanser i gjeldende reguleringsplan. Det kan legges forskjellige kriterier til grunn for utvikling av et områdes bygningsmessige karakter. Her er det ingen klare karaktertrekk som gir området noen egen identitet i forhold til andre områder. Hustyper og husformer varierer. Likeså takvinkler. Terrenget i området er karakterisert ved et plattå foran en langsgående kolle mot nord. Plattået faller i tre retninger, fra øst mot vest. Ny bebyggelse for Finnemarka 11 videreutvikler denne karakteren, med oppdelt bygningsmasse som, avtrappes etter terrenget. Nye boliger er hver for seg betydelig kortere

enn eksisterende bolig (ca 9m mot ca 19m). Garasjen blir lengre, ca 15m, men godt trykket ned på tomten. Det er i nye reguleringsbestemmelsene gitt mulighet til å bygge garasjer med flatt tak, nettopp for å dempe tilstedeværelsen mest mulig.

Naboene fremstiller ny bebyggelse som en 9m høy og 30 m lang vegg, hvor eksisterende bolig er bare en brøkdel av bredden. Dette er nok ikke tilfelle. Planlagt bebyggelse er bevisst oppbrudt i mindre enheter og forskjøvet bakover/nedover tomten for å redusere trykket mot nabolaget. Planlagt mønehøyde er knapt 8,5m og raffthøyden knapt 5,3m. Gjeldende bestemmelser setter grensene til gesims på 6,0m, mens mønehøyde ikke er omtalt. I kommunedelplan refereres mønehøyde på 9,0m. I planlagt bebyggelse roteres boligenhetene slik at de varierer mht eksponert side/vegg. Dette har også betydning for oppfattelse av høyden. Kfr. vedlagte illustrasjon/aksonometri.

Ny, oppdelt bebyggelse har en samlet bredde på 27m mot nord, mens eksisterende bolig pga skråstilt plassering har en utstrekning på 21 m mot samme retning. Her er det i større grad snakk om sammenhengende vegg! Med brøkregning som utgangspunkt blir eksisterende bolig 3/4 av samlet ny bebyggelse. Dette burde ikke være så alarmerende.

Sol-/skyggeproblematikk er et tema som ofte får fokus ved fortetting. Det viser seg at det ofte er overdreven frykt for at ny bebyggelse skal skyggelegge naboeiendommer. Forholdene i denne aktuelle situasjonen er vist på utomhusplan til nærmere angitte tider på året og døgnet. Dette viser at ny bebyggelse såvidt kaster skygge på Finnemarka 7 på ettermiddag i ytterkant av sommertid. Da vil uansett egne trær på eiendommen bidra med slagskygge. Kfr. vedlagte skyggeillustrasjoner 1-5.

Det er tydelig at Arnt Ove Grønli og Ingvild Sæthre er opptatt av å beholde sin egen utsikt mest mulig uendret. De er i dag i den heldige situasjon at de kun har en bolig rett foran seg. Litt lenger ned i Finnemarka ligger imidlertid boligene tettere med tilhørende større utsiktsbegrensninger for boliger på nordsiden av veien.

Fotomaterialet som er vedlagt innspillet viser tydelig at de vil beholde mesteparten av utsikten, også etter planlagt utbygging av Finnemarka 11. På figur 2-Silhuett fra Nord vil garasjen ikke rage høyere enn buskene på gårdsplassen (fra dette øyepunkt), mens ingen nye boliger vil bli liggende lenger øst enn hjørnet på eksisterende bolig!

Midtre boligenhet kommer omtrent ved inngangspartiet på eksisterende bolig, mens nærmeste enheter kommer ca 3m nærmere tomtegrensa mot nord enn eksisterende garasje. Både omtalte figur 2 og foto tatt av undertegnede og vedlagt reguleringsforslaget (IMG 7145+IMG 7149) viser med all tydelighet at det er belegg for vurderingen vedr. eksisterende vegetasjon mht høyde og begrensning av utsikt. Her er det betydelig innslag av bartrær!

Utsikt som er vist på figur 3 blir nok ikke mulig fra viste øyepunkt, men vil kunne gjenopprettes ved en forflytning noen meter østover.

Rekkehus:

Viser her til gjeldende reguleringsbestemmelse, referert innledningsvis. For ordens skyld gjøres oppmerksom på at "rekkehus" skal ha felles gavlvegg i et omfang på 3 eller flere

enheter. Husgruppen har 2 og 3 enheter, hvor det i største gruppe er ca 1/3 felles gavlvegg mellom to av enhetene. Det spørres om dette kvalifiserer til betegnelsen rekkehus.(?) Det burde uansett vært uinteressant med bakgrunn i reguleringsbestemmelsen.

Parkering :

Reguleringsbestemmelsene (opprinnelige) krever at det i tillegg til garasje skal være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. I forbindelse med felles garasje- og parkeringsløsning, er det foreslått totalt 1,5 plasser pr. boenhet. Dette er vanlig i situasjoner hvor flere kan dele på gjesteparkeringen (mer fleksibel bruk).

I plan/prosjekt er det garasje for 5 biler, slik at behovet for ekstra plasser vil bli 2,5. Dette er "rundet av" til 4 plasser for felles bruk.

Lekeplass :

Innspillet kan tolkes som en forventning om at kjøpere av Finnemarka 11 skal sørge for kvartalslekeplass.

Det vil bli etablert en felles lekeplass for Finnemarka 11 på sør-/vestsiden av ny bebyggelse, med begrensninger knyttet til stein med skålgrop.

Det synes ikke naturlig å fokusere på ytterligere lekeplassmuligheter i forbindelse med denne planen, men kanskje kan arealet på nordsiden av eiendommen være et mulig utgangspunkt? Her viser gjeldende reguleringsplan en forlengelse (?) av Finnemarka som veitrase, noe som synes uaktuelt.

Med hilsen

Steinar Uddu,
sivilarkitekt MNAL,NPA


vedlegg

kopi (mvedlegg) til

GJEMBLETUNET AS
Postboks 220
7600 Levanger

STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL,NPA * RÅDHUSVEIEN 21 * 7100 RISSA



GJEMBLETUNET AS : BOLIGER I FINNEMARKA 11		
AKSONOMETRI MOT NORD	FORSLAG	TEGN. A-5
 STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL, NPA RÅDHUSVEIEN 21 7100 RISSA tlf. 73 85 13 57 faks. 73 85 52 60	MÅLESTOKK 1 : 500	RISSA 07.02.2008