

INNHERRED SAMKOMMUNE
Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten / PUK
7650 VERDAL

28.11.2008

AD. REGULERINGSPLAN FOR FINNEMARKA 11 (deres ref. AGIS 2007/10102)
KLAGE PÅ VEDTAK

Det vises til brev av 03.11.2008 hvor vedtak i plan- og utviklingskomiteen den 22.10.2008, sak nr. 83/08, refereres.

I saksfremstillingen er det gjort en grundig vurdering av fremlagte forslag til reguleringsplan.

Rådmannens forslag til innstilling bygger på en utførlig begrunnet og vurdert behandling av søknaden. I foreliggende saksfremstilling inngår en vurdering av vår søknad, basert på gjeldende reguleringsplan- og bestemmelser, hvor uttalelser fra offentlige instanser og naboer er vurdert og hensyntatt. Underveis i prosessen har det vært nært samarbeid med kommunen.

Vi har forståelse for ønsket om å plassere garasjer minimum to meter fra offentlig veg og en begrensning av gesimshøyden til 6m. Vi registrerer imidlertid med undring at et ikke begrunnet forslag om å redusere antall boliger fra 5 til 3 blir tatt inn som del av vedtaket. Samtidig vil et pålegg om maks mønehøyde 7 meter fremtvinge ny takløsning.

Fremlagte reguleringsplan er basert på opprinnelige «Reguleringsplan for F.v. 119 Staupslia med tilliggende områder». Det er denne, sammen med kommunedelplan for Levanger by som naturlig setter rammer for ny plan. Det blir for uforutsigbart når synsing styrer diskursjonen, og danner grunnlag for et vedtak.

Tiltakshaver startet prosessen med et forslag om 7 boligenheter, innenfor rammen av utnyttelsesgraden . Det var umiddelbart aksept for motstand i nabolaget for dette omfanget, så videre løsning har vært basert på 5 enheter. Reell utnyttelsesgrad i den sammenheng er ca 28 % .

Reguleringsplanen gir rom for at nye bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer frittliggende eller koplet sammen i rekker eller kjeder. (§ 2). For å unngå et for tett bygningsmiljø har tiltakshaver ønsket en «oppdelt» bygningsmasse. Denne fremstår som en gruppe på 3 og 2 enheter+(felles) garasje.

Man har forståelse for at veistandarden i Finnemarka må utbedres allerede med dagens bruk. Tiltakshaver Gjembetunet as har i den sammenheng akseptert en utbyggingsavtale med Levanger kommune. I tillegg vil tiltakshaver sørge for å etablere ny gangvei fra Finnemarka ned til Staupslia for å splitte gående og kjørende og på den måte avlaste bilvegen.

Gangveien vil bli gjort alment tilgjengelig, og har forutsatt kjøp av tilleggsareal fra fylke/kommune.

Med bakgrunn i biltrafikken i Staupslia må det anlegges støyskjerm mot sør og vest. Dette bekostes av tiltakshaver, og i neste omgang boligkjøperne.

I forbindelse med reguleringsprosessen er det avdekket forekomst av en stein med skålgrop, som utløser vernekrav og restriksjoner på arealbruken.

I vedlagte situasjonsplan er det illustrert hvilke grep som er gjort i forbindelse med fremlagte forslag til reguleringsplan, modifisert etter behandlingen i PUK :

- Antall boligenheter redusert fra opprinnelige 7 til 5.
- Utnyttelsesgrad redusert fra 33% til 28%
- Utbyggingsavtale med kommunen vedr. Finnamarka (vegen)
- Endring/utvidelse av reguleringsplanens omfang mht veg
- Etablering av gangveg for almen bruk til Staupslia
- Kjøpt tilleggsareal for gangveg
- Etablering av støyskjerm mot Staupslia
- Redusert takvinkel
- Flytting av østre boliger vestover (4m i tillegg til normal avstand fra nabo)
- Flytting av felles garasje 2m sørover

På bakgrunn av ovenstående forhold tillater vi oss å påklage vedtaket og å be om at PUK vurderer saken på nytt.

Med hilsen

Steinar Uddu
sivilarkitekt MNAL,NPA

vedlegg

kopi til Gjemblemunet as