



Bebyggelsesplan Stokkberget - felt B1

Saksbehandler: Bernt Arne Helberg E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048219	Arkivref: 2008/2164 - /L2008008
--	--

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak	15.10.08	724/08

Plan- og byggesakssjefens vedtak:

Forslag til bestemmelser datert 19.09.08 endres på følgende punkter:

- Tillegg til bestemmelsene pkt 3.3: *"Maksimal takhøyde settes til kote 123."*

Deretter legges forslag til bebyggelsesplan for Stokkberget – felt B1 med plankart sist rev. 09.10.08, med reviderte bestemmelser ut til offentlig ettersyn, i medhold av PBL § 27-1,2.

Vedlegg:

- 01 Planbeskrivelse, sist rev 09.10.08
- 02 Plankart, sist rev. 09.10.08
- 03 Bestemmelser, datert 19.09.08

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 04 Referat fra forhåndskonferanse 26.02.08.

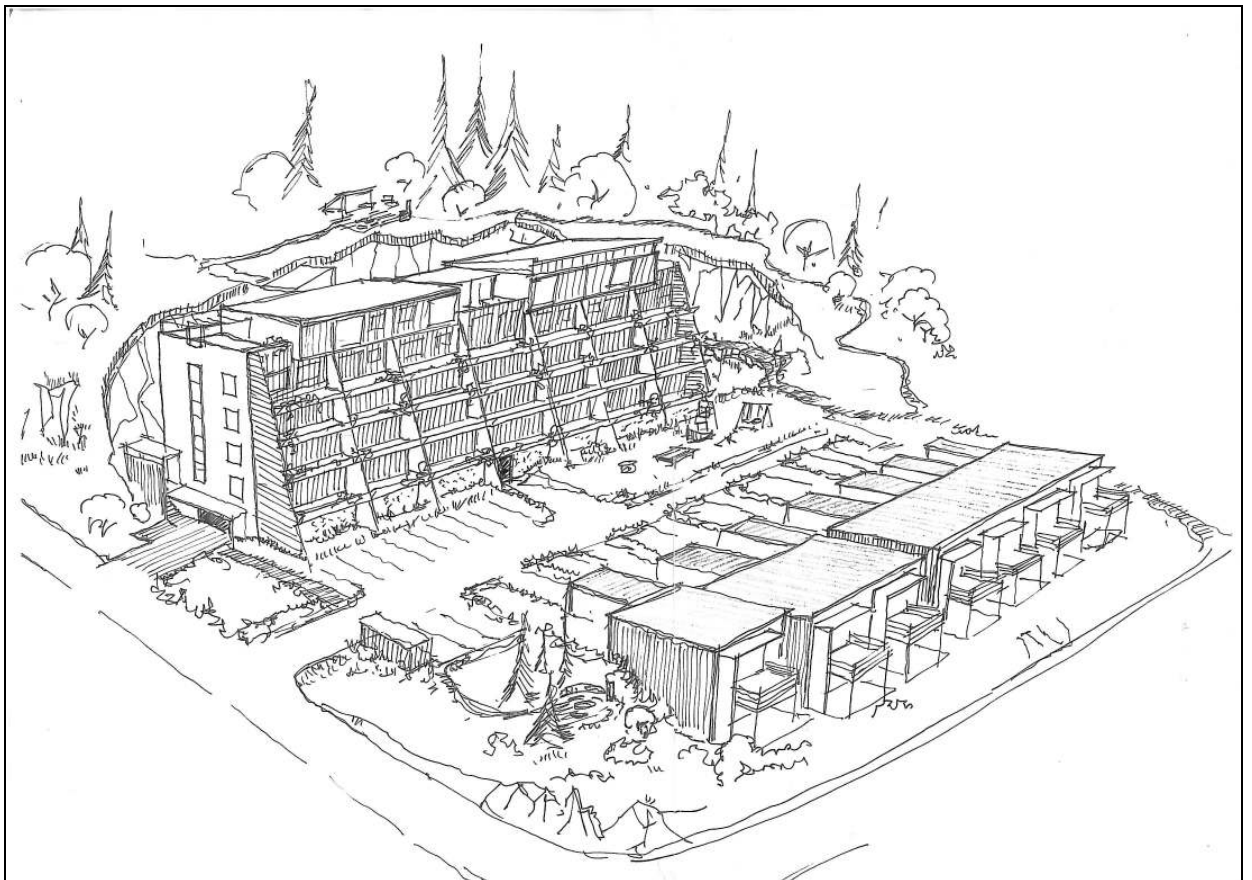
Saksopplysninger:

Kort beskrivelse av tiltaket: Planforslaget er utarbeidet av RG-prosjekt AS v/Håvar Brøndbo i samarbeid med Letnes Arkitektkontor AS v/Per Audun Letnes på vegne av Åsen Eiendomsutvikling AS.

Bebyggelsen i Stokkberget er foreslått lagt inn i et eksisterende steinbrudd. Se illustrasjoner side 2 og 3. Mot den høye delen av bruddet er det foreslått 32 leiligheter bygd i terrasser over en parkeringsetasje. Bygget dekker hele steinbruddflaten og går opp i fem etasjer over parkeringsdekke. Tilkomst til leilighetene skjer fra svalganger mot bakveggen i bruddet. I bakkant av terrassebygget er det foreslått bruforbindelse til terreng med friområder på toppen av bruddet i sør.

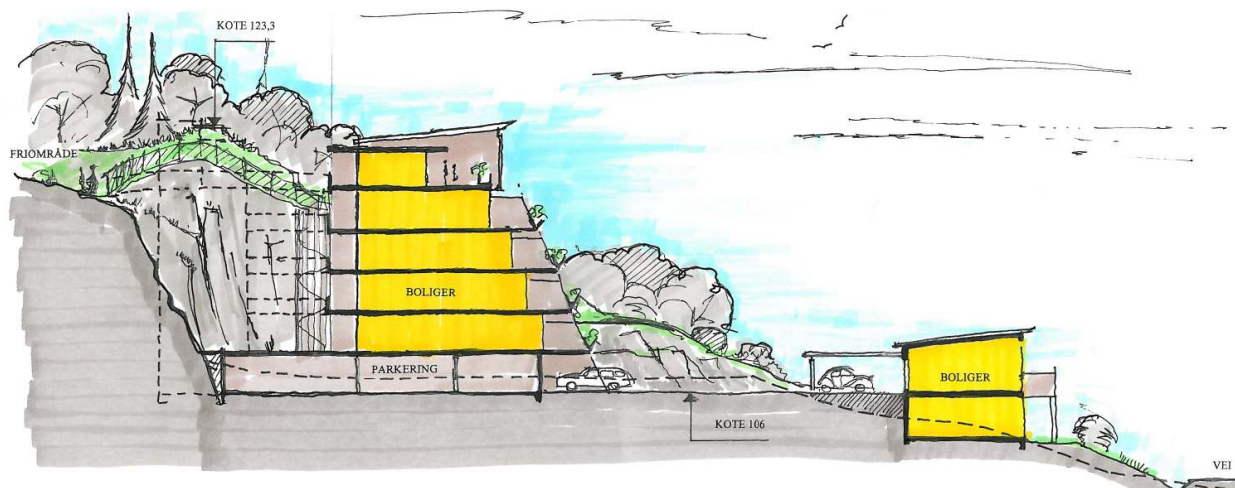


Oversiktskart – Stokkberget B1 vist med blå prikk..



Tiltakshaver sin skisse av tiltaket

Foran steinbruddet i nordvest er det foreslått 7 leiligheter i enkle kjedehus i en etasje med underetasje. Disse vil ligge som enkeltstående enheter med egen adkomst og parkering.



Oppriss – sett fra nordvest m/framtidig veg til resten av Stokkberget boligfelt ned til høyre.

Se tiltakshaver sin beskrivelse av planen, for mer utfyllende opplysninger om tiltaket. (vedlegg 01.)

Medvirkning: oppstart av planarbeidet ble annonsert i Trønderavisa og Levangeravisa den 30. august 2008. Tiltakshaver har ikke mottatt innspill.

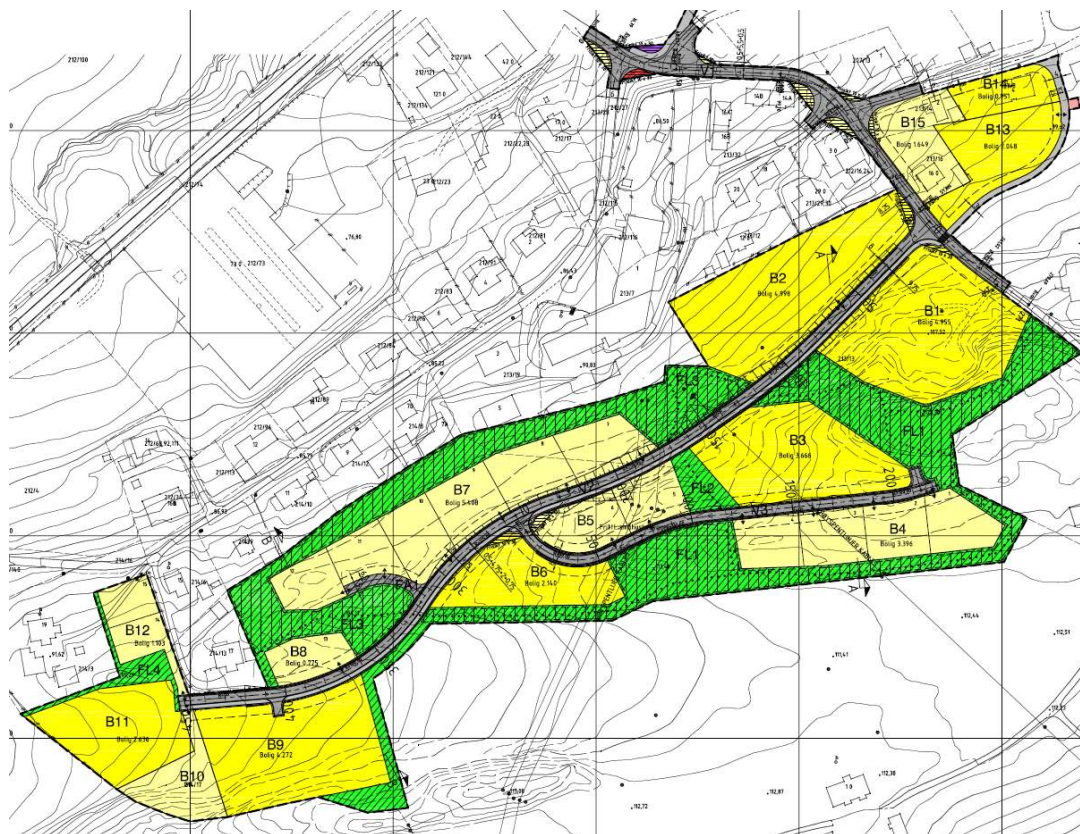
Det ble avholdt en forhåndskonferanse med PBOM i samkommunen den 26. februar 2008.

Planforslaget ble sendt barnerepresentanten, og på en intern høringsrunde til fagområdene kommunalteknikk, helse, oppvekst og kultur. Følgende merknader er kommet inn:

- *Kommunalteknikk, e-post datert 23.09.08:* Viser til utbyggingsavtale om Stokkberget. Det framgår her bla. at utbygger skal bekoste oppgradering av Stokkanvegen med legging av nytt VA anlegg, samt opparbeiding av offentlig gang -/ sykkelsti ned til B 14. Forutsetter at dette ivaretas i den videre prosess.

Møte med tiltakshaver: Det ble holdt et konstruktivt drøftingsmøte med tiltakshaver og arkitekt den 3. oktober som resulterte i en del justeringer av det opprinnelige planforslaget. Det ble blant annet lagt inn flere grøntområder og fortau langs Stokkanvegen.

Planstatus: Planområdet er omfattet av reguleringsplan for Stokkberget, stadfestet i Levanger kommunestyre 12.03.08. Det aktuelle planforslaget omfatter område B1, som er avsatt til boligformål i reguleringsplanen. Se kopi av reguleringsplanen neste side.



Reguleringsplan for Stokkberget boligfelt

Vurdering:

Behandling og plantype:

For byggeområde B1 er det krav i gjeldende reguleringsplan om at det skal utarbeides bebyggelsesplan før det kan søkes byggetillatelse. Videre står det at bebyggelsesplanen må angi følgende: *avkjørsler, byggegrensler, eventuell tomtedeling, veiledende plassering og omriss av bygninger, takform, tillatt maksimale mønehøyder, møneretninger, felles leke-/oppholdsarealer, felles adkomst til parkeringsplasser og gangveger m.m.*

Det er ikke vist regulert tomtegrense i bebyggelsesplanen, og det er ikke kjent om område B1 skal deles i to eller flere teiger. Utover dette er alle punktene som kreves vist i det innsendte forslaget.

Siden det er en bebyggelsesplan, legges forslaget ut til offentlig ettersyn og sendes på høring administrativt med hjemmel i delegasjonsreglementet.

Utbyggingsavtale: Utbyggingsavtale for Stokkberget vedtatt i kommunestyret 12.03.08 sak 12/08 gjelder for hele reguleringsplan Stokkberget, og dermed også for den aktuelle planen for område B1. Den spesifiserer utbyggerens forpliktelser mht. opparbeidelse av veier, areal for uteopphold/leik, vann/avløp/strøm/telefoni/bredbånd.

Biladkomst og g/s trafikk:

Adkomst er tenkt direkte fra Stokkanvegen, og det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at boligene ikke kan tas i bruk før nødvendig infrastruktur er på plass og at V1 (Stokkanvegen) er opparbeidet ihht. reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen sier videre at Stokkanvegen skal opprustes før brukstillatelse gis til B1. Utbyggingsavtalen

presiserer også at ny G/S veg nordøst over fra B1 dvs. langs område B13 (Se kopi av gjeldende reguleringsplan forrige side) inngår i opprustingen av Stokkanvegen.

Når disse tiltakene kommer på plass vil vi få en tilfredsstillende løsning på trafikksituasjonen i området.

Parkering: I bestemmelsene er det satt et krav om 1,5 parkeringsplasser per. enhet, og dette er i tråd med lokale forskrifter.

Tiltakshaver har tenkt 7 av parkeringsplassene i carporter + 7 oppstillingsplasser for hver enkelt leilighet i rekkehus. I parkeringskjeller er det plass til 1 plass per leilighet i terrassehuset dvs. 32 plasser. Gjesteparkering for terrassehuset er på bakkenivå innenfor det gule byggeområdet, med samme adkomst som rekkehusa.

Støy:

Bestemmelsene sikrer at støynivået ikke skal overstige Miljøverndepartementets retningslinjer.

Leik og uteopphold:

I reguleringsplan for Stokkberget legges retningslinjer om minimum 50 m² felles leke- og oppholdsareal/boenhet til grunn, men at for bla område B1 skal minimum 50 % av arealet dekkes opp innenfor eget område.

I det aktuelle planforslaget er det satt av ca 980 m² til felles leke og oppholdsareal. Dette utgjør 25 m²/leilighet. Det er imidlertid bare område F1 som har størrelse og kvaliteter til å kunne bli en selvstendig lekeplass, og ideelt sett skulle et slikt areal vært plassert mer sentralt i feltet. I tråd med tiltakshavers illustrasjon på første side i planbeskrivelsen. De andre områdene er imidlertid også viktig fordi de danner forbindelse ut til de større sammenhengende grøntområdene som er planlagt i Stokkberget.

Bebyggelsen og landskapsbildet:

Grad av utnyttning: I reguleringsplanen er BYA satt til maks 40 % minimum 25 %.

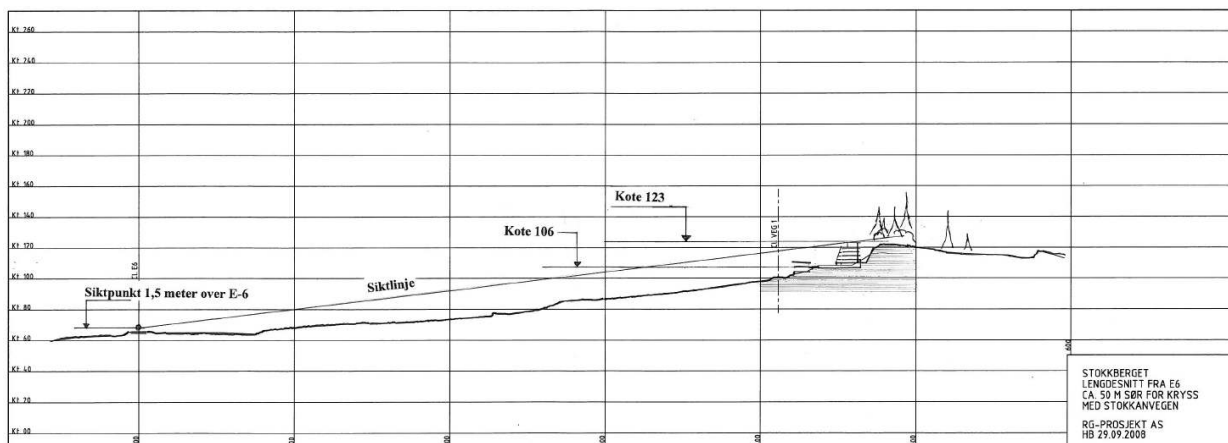
I det aktuelle forslaget til bebyggelsesplan er BYA for område med terrassehus (ca 2100 m²) satt til 60 % og for området med rekkehus (ca 1600m²) 35 %.

Hele B1 er ca 5000 m², og gjennomsnittlig BYA for hele området blir ca 36 %, som er innenfor bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan.

Høyde: I gjeldende reguleringsplan er det bestemmelse som tillater terrassepreget utbygging i inntil 5 etasjer for område B1, og samtidig er blant annet følgende bestemmelse tatt inn: ”Sett fra dagens E6 gjennom sentrum av åsen skal vegetasjonen på ryggen over steinbruddet danne silhuett.”

I det aktuelle planforslaget er det foreslått 5 etasje over parkeringskjeller. Den såkalte parkeringskjeller ligger i all hovedsak over terreng og må derfor betraktes som 1 etasje, slik at vi realiteten har forslag om et 6 etasjes hus. ”Étasje” er ingen høydedefinisjon, slik at det som er viktig i denne sammenheng er om silhuetten brytes. Snittet over viser at

med en maks takhøyde på kote 123 vil ikke silhuetten brytes forutsatt at du har en vegetasjon på ca 5m. Snittet er tatt gjennom tilnærmet det laveste punktet på E6, hvor sjansen for å se bygget i silhuett er størst. Det høyeste terrengpunktet bak bruddet ligger på 123,3.



For letter å kunne kontrollere i byggsaken at bygningen blir satt opp i tråd med intensjonene i bebyggelsesplanen foreslås et tillegg i bestemmelsene.

Forslag: Tillegg til bestemmelsene pkt 3.3: ”Maksimal takhøyde settes til kote 123.”

Universell utforming: Vi arbeider for å få følgende bestemmelse inn i alle reguleringsplaner: *”Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Minimum 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard. Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk.”*

I dette tilfellet har tiltakshaver stort sett fulgt opp dette, bortsett fra at de knytter rekkefølgebestemmelsen til kun fellesarealer.

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn:

Tiltakshaver har tatt inn en bestemmelse at det skal settes opp sikringsgjerde på bruddkanten, og at geologiske undersøkelser med evt. påfølgende sikringsarbeider skal gjennomføres. Ut over dette har vi gått gjennom Fylkesmannens ”sjekklister ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” uten å finne hensyn som ikke er ivaretatt. Se link:

http://www.fylkesmannen.no/fmt_fagomrade.asp?tgid=2820&gid=2981&amid=1005322

Konklusjon:

Planforslaget viser utbygging i et område med fin utsikt og gode solforhold. Det er lett adkomst og god tilgang til nødvendig infrastruktur. Muligheter for lek og uteopphold er sikra i nødvendig grad. Det er tatt nødvendig hensyn til trafikksikkerhet. Utbyggingen anses som tilstrekkelig tilpasset landskapet og omgivelsene.

Det tilrås derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.