



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

AS Levanger Tomteselskap	Levanger rådhus		
Barbara Lore Hatlenes	Friggs veg 9	7600	LEVANGER
Erik Mona	Frigg veg 7	7600	LEVANGER
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag		7734	Steinkjer
Gjemble Vel v/ Jon Ramstad	Verdandes veg 5	7600	LEVANGER
Kommunalteknikk, Levanger kommune			
Nord-Trøndelag Fylkeskommune	Fylkets Hus	7735	Steinkjer
NTE Nett AS		7736	Steinkjer
NVE, region Midt-Norge	Vestre Rosten 81	7075	Tiller
Repr. barns interesser i plansaker Levanger	v/Kenneth Arntzen	7600	Levanger
Vibeke H. Aursand og Tor Eivind Aursand	Friggs veg 4	7600	LEVANGER

Deres ref:

Vår ref: KRKA 2010/1654

Dato: 08.03.2010

1719/3/345 - Høring av reguleringsendring Friggs veg 2 - Utvidelse av boligtomt fra 1719/3/338

Plan- og byggesakssjefen behandlet overnevnte planforslag den 05.03.10, delegert sak 101/10, og vedtok at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Ca. 300 m² av regulert friområde foreslås omregulert til boligformål, som tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 3/345. Da saken anses uproblematisk og avklaring av menneskelige hensyn haster er det satt en kort høringsfrist på ca. 3 uker, og det tas sikte på sluttbehandling som en mindre planendring såfremt det ikke mottas innvendinger.

Planforslaget er lagt ut ved: Servicekontoret, Levanger rådhus. Forslaget er også tilgjengelig på kommunens hjemmeside, adr.: www.levanger.kommune.no under Annonser/ettersyn.

Eventuelle uttalelser sendes til: Innherred samkommune, Postboks 130, 7601 LEVANGER. Uttalelser kan også sendes pr. e-post til: postmottak@innherred-samkommune.no

Frist for uttalelser: 30. mars 2010.

Med hilsen

Kirstine Karlsaune
Siv.ing.

- 1 Planbeskrivelse 03.03.2010
- 2 Plankart datert 24.02.2010, rev. 03.03.10
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 03.03.10, rev. 04.03.10
- 4 Illustrasjonsplan 24.02.2010

Kopi til:
Letnes Arkitektkontor AS
Stine Vevelstad og Hans Egil Berg Friggs veg 2



Levanger kommune

Sakspapir

1719/3/345 - Reguleringsendring Friggs veg 2 - Utvidelse av boligtomt fra 1719/3/338

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2010/1654 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Dato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak	05.03.2010	101/10

Plan- og byggesakssjefens vedtak:

Forslag til planendring sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn på kommunens internettsider.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 03.03.2010
- 2 Plankart datert 24.02.2010, rev. 03.03.10
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 03.03.10, rev. 04.03.10
- 4 Illustrasjonsplan 24.02.2010

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Reguleringsplanen for Gjemble øvre del, stadfestet 09.12.1977
- AS Levanger Tomteselskap, 19.01.10 - svarbrev
- Letnes Arkitektkontor AS, 25.11.09 - forespørsel til tomteselskapet

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Letnes Arkitektkontor AS har oversendt forslag til planendring innenfor det området som omfattes av reguleringsplanen for Gjemble øvre del, stadfestet 09.12.1977.

Ca. 300 m² av regulert friområde foreslås omregulert til boligformål, som tilleggsareal til boligeiendommen gnr. 3/345. Dette pva. Hans Egil Berg og Stine Vevelstad.

Bebyggelsen ønsket tilrettelagt for trafikkskadet sønn, og dette fordrer noe større tomt.

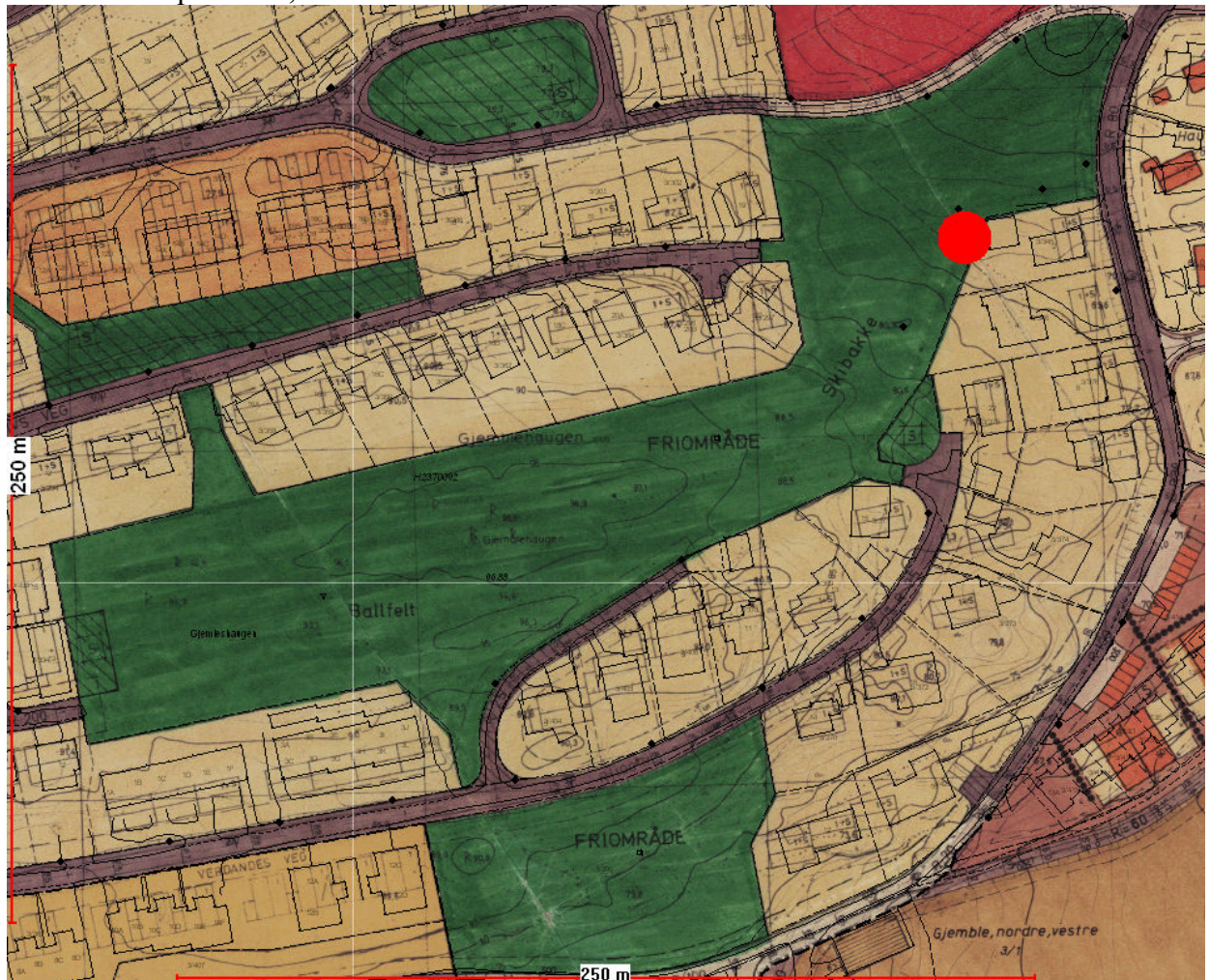
Planområdet

Planområdet er på ca. 1,1 daa og omfatter eksisterende boligeiendom pluss foreslått tilleggsareal på ca. 300 m². Foreslått tilleggsareal var allerede tatt i bruk til boligformål da nåværende eiere kjøpte boligeiendommen. Vi har også fått opplyst at pga. terrengforhold synes ikke omsøkt tilleggsareal som noen naturlig del av friområdet.

Planstatus

Området omfattes av reguleringsplan for Gjemble, øvre del, stadfestet 09.12.1977. Det areal som foreslås tillagt boligtomten omfattes av et større regulert friområde omkring

Gjemleshaugen, med påskriften "skibakke" sørvest for planområdet. Det sammenhengende friområdet er på ca. 20,5 daa.



Planforslaget

Generelt

Hovedhensikten med planendringen er å avklare om ca. 300 m² av regulert friområde kan tillegges boligeiendommen. Videre er det bl.a. antydnet behov for noe større garasje enn de 35 kvadratmeterne som gjeldende reguleringsplan hjemler. Denne garasjen, som i bestemmelsene foreslås å kunne være inntil 100 m², tenkes også plassert nærmere tomtegrense enn 4 m, se vedlagte illustrasjonsplan. Følgelig ble eksisterende tomt også inkludert i planendringen, og det foreslås bestemmelser i tråd med antydnet garasjebehov og -plassering. Dette for om mulig å avklare disse forholdene uten å gå vegen om dispensasjon i etterkant av planendringen.

Da det foreslås mulighet for en forholdsvis stor garasje, er det ikke foreslått noe parkeringskrav. Adkomsten fra Friggs veg endres ikke og planforslaget vil ikke medføre endringer i forhold til støy.

Barn og unges interesser i planleggingen i fht. foreslått omdisponering av friområde
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen legger føringer for omdisponering av arealer som i planer er avsatt til friområde som er i bruk eller er egnet for lek. Ved omdisponering skal det i utgangspunktet skaffes fullverdig erstatning

og kvalitetssikres at omdisponeringen ikke medfører at dagens eller framtidige barnegenerasjoners behov ikke blir oppfylt. I Rundskriv T-2/08 går det fram at dette med erstatningsareal har til hensikt å forhindre at lekearealer betraktes som reservearealer for utbyggingsformål, men det går også fram at:

Retningslinjene tar utgangspunkt i faktisk bruk av arealet eller arealets nytteverdi for lek og opphold, og ikke i de formelle eller reguleringsmessige forhold som gjelder for arealer. Det er bruks- eller nytteverdien som er relevant for barn og unge og ikke hva arealet faktisk er regulert til, om det er regulert eller uregulert og hvem som eier det.

Bebyggelsen

Grad av utnytting: Det foreslås maks %-BYA = 30 %.

I gjeldende reguleringsplan er det ikke fastsatt noen utnyttingsgrad, men kommunedelplan sentrum, vedtatt 27.09.00, åpner for %-BYA = 35 %.

Bolighuset: Det foreslås bebyggelse i 2 etasjer, inkl. sokkel, med gesims- og mønehøyde på hhv. 5,5 og 7,5 m. Foreslått gesimshøyde er i samsvar med gjeldende plan.

Garasje, uthus foreslås med grunnflate inntil 100 m² som eget bygg, med maks gesimshøyde 3,0 m og maks mønehøyde 5,0 meter. Gjeldende plan tillater bl.a. frittliggende garasje i en etasje, noe som ikke er en gyldig høydefastsettelse i dag.

Når det gjelder boligen er det allerede gitt tillatelse til ombygging og tilbygg etter gjeldende plan. Garasje/verksted og uteområde behandles som en egen sak når planforholdene er avklart. All bebyggelse ønskes tilrettelagt mht. universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planen legger til rette for noe større boligtomt, som dels vil bli benyttet til garasje, se vedlagte illustrasjonsplan. Pga. tiltakets beliggenhet og begrensede omfang er det ikke gjennomført noen utfyllende ROS-analyse. Det er for øvrig ikke registrert fareområde kvikkleire i dette området, og vi kan ikke se at det foreligger andre forhold som skulle tilsi at området er utsatt for risiko.

Kulturminner

Ifølge askeladden.ra.no er det ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert spesielle forhold innenfor planområdet som må hensyntas.

Planprosess

Medvirkning

Hjemmelshaver av regulert friområde; AS Levanger Tomteselskap, opplyser i brev av 19.01.10 at de har behandlet forespørsel om tilleggsareal i styremøte den 16.12.09, og tomteselskapet stiller seg velvillig til å avhende nødvendig areal, som gjennom en planbehandling blir disponert til boligformål.

Det har ifølge planbeskrivelsen ikke kommet inn merknader til nabovarsel i fbm. byggesøknad.

Intern høring i kommunen

Barnerepresentanten stiller seg positiv til reguleringsendringen slik den er skissert. Pga. knapp tid til saksforberedelse er planforslaget ikke vurdert av enhet for kommunalteknikk, men de vil få mulighet til det gjennom høringen. Det går ikke fram av plankartet om eksisterende lyktestolper berøres av planområdet, men dette antas å ikke være av vesentlig betydning for planen.

Vurdering:

Generelt er det ikke ønskelig å utvide private boligtomter utover regulerte friområder eller å formalisere privatisering av friområder. Vi har imidlertid forståelse for de menneskelige forholdene som ligger til grunn i denne saken, og ser at det er flere forhold som taler for omsøkte omdisponering. Barnerepresentanten ser også positivt på planendringen. Foreslått planendring på ca. 300 m² omfatter svært lite av det ca. 20,5 daa store friområdet. Vi har også fått opplyst at foreslått avgangsareal pga. terrengforhold ikke synes som en naturlig del av friområdet samt at deler av arealet allerede ble tatt i bruk av tidligere boligeier. Privatiseringen er ikke av avgjørende betydning, men samlet sett synes allmennheten/brukerne av friområdet å bli lite berørt. Planforslaget synes heller ikke å være i strid med de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen. Etter det vi kan se er det ingen øvrige forhold som taler imot utvidelse av boligtomten. På bakgrunn av overnevnte ser vi positivt på foreslått omdisponering.

Foreslåtte bestemmelser er knappe, men anses tilstrekkelige og synes tilpasset gjeldene bestemmelser og føringer der det har vært mulig. Det er ikke argumentert spesielt for garasjestørrelsen, bortsett fra at det foreligger spesielle tilpasningsbehov.

Det tilrås at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn på kommunens nettsider.

Da tilrettelegging av bebyggelsen haster, tas det sikte på å behandle endringsforslaget som en mindre endring, såfremt det ikke mottas innvendinger.