



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Audhild Vingen og Torgeir Berget Eilif Due Eldres råd, Levanger Future Eiendom AS Fylkesmannen i Nord-Trøndelag Hans Ludvig Holberg Innherred Renovasjon IKS Kommunalteknikk, Levanger kommune Levanger Boligbygg AS Levanger Boligforvaltning KF Nord-Trøndelag Fylkeskommune NVE, region Midt-Norge NTE Nett AS Repr. barns interesser i plansaker Levanger Rådet for likestilling av funksjonshemmede i Levanger Telenor servicesenter for nettutbygging	Lyngvegen 7  v/Reidun Johansen Jamt. 4 Postboks 2600 Halsan Søndre Russervegen 10  Pb. 264 Håkon den Godes gate 30 Fylkets Hus Vestre Rosten 81 Postboks 2551 v/Berit Sunnset Voldseth  v/Reidun Johansen Postboks 7150	7600  7600 7600 7734 7600 7650  7601 7600 7735 7075 7736 7600  7600  5020	LEVANGER  Levanger LEVANGER Steinkjer LEVANGER VERDAL  LEVANGER LEVANGER Steinkjer Tiller Steinkjer Levanger  Levanger  Bergen
---	---	--	---

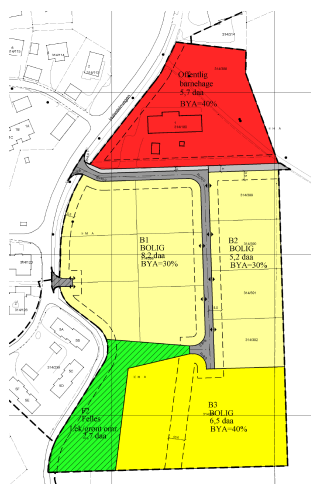
*Deres ref:*

*Vår ref: KRKA 2012/4332*

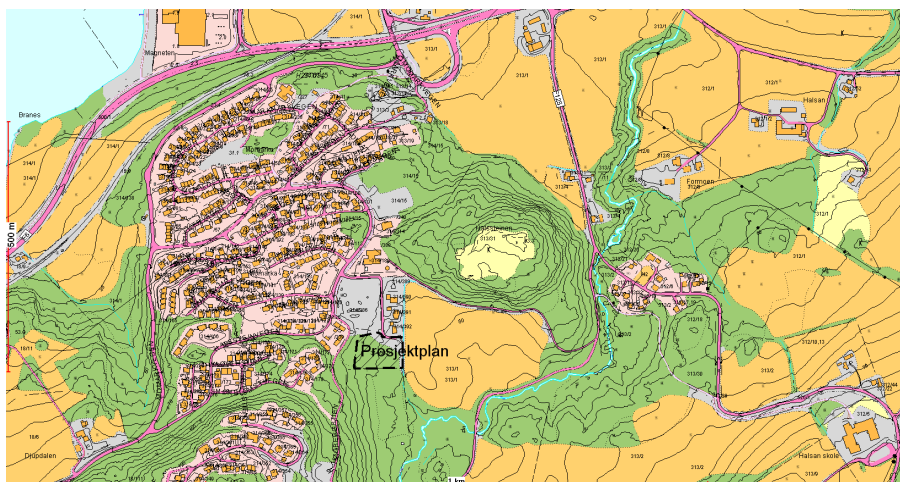
*Dato: 27.06.2012*

## Høring - Prosjektplan felt B3 Momarka II og mindre endring av reguleringsbestemmelsene vedrørende takform

Det vises til vedlagte prosjektplan, utarbeidet av Lyngstad Arkitekter AS pva. Fuglesang-Dahl AS. Prosjektplanen viser planlagt boligutbygging øst i Momarka. Området som planlegges utbygd er på ca. 6 daa og omfatter mesteparten av felt B3 i reguleringsplan/-endring for Momarka II, vedtatt 17.09.2003.



Reguleringsplan vedtatt 17.09.03, med felt B3 i sørøst.



Området beliggenhet i Momarka.

**Postadresse:**  
Postboks 130  
7601 Levanger  
Tlf. 74052500

**Saksbehandler:**  
Kirstine Karlsaune  
kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no  
Tlf. 74 04 82 73

**Organisasjon:**  
Organisasjonsnr. 986844252  
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no  
Web: <http://www.innherred-samkommune.no>

I bestemmelsene til reguleringsplanen (ikke vedlagt) er det krav om godkjent prosjektplan før utbygging. Prosjektplanen skal, innenfor reguleringsplanens rammer, angi samla utnytting, bebyggelsens form, høyde og plassering, tomtedeling, parkering, garasjer, renovasjonsenheter og overordna beplantning.

Prosjektplanen avviker fra reguleringsplanen med hensyn til takform, da det foreslås flatt tak i stedet for saltak. Det er likevel lagt opp til en enhetlig bebyggelse innenfor feltet. (Kommunen har også nylig mottatt forslag om endring av reguleringsplanens felt B1. I felt B1 er det foreslått 14 boliger med flatt tak eller pulttak med fall som følger terrenget).

I plan- og bygningsloven med forskrifter er det ikke angitt noen behandlingsmåte for prosjektplan. Området som tenkes utbygd med annen takform enn angitt i reguleringsplanen er av litt størrelse, og kommunen anbefalte en planmessig vurdering/behandling av prosjektplanen, før det søkes om byggetillatelse. I den forbindelse gjennomføres det med dette en høring av prosjektplanen.

### **Prosjektplanen**

#### Grad av utnytting

Grad av utnytting er opplyst å være iht. gjeldende reguleringsplan. Det vil si innenfor prosent bebygd areal på 30 % etter de regler som gjaldt i 2003. Aktuell eiendom er på 6045 m<sup>2</sup>. Det vil si at maks bebygd areal kan utgjøre ca. 1800 m<sup>2</sup>. Vist bebygd areal anslås til ca. 1200 m<sup>2</sup>.

Beskrivelse av planendringen i 2003 antyder ca. 20 boenheter i dette feltet. Det planlegges nå 15 boenheter.

#### Bebyggelsen

Det foreslås konsentrert småhusbebyggelse i tråd med mulighetene i gjeldende plan. Bygningene er tenkt utforma som "funkis"-inspirerte murhus. Det planlegges fem boenheter i 1 etasje + sokkel, seks enheter med universellutforming/livsløpsstandard som enetasjes rekkehus, samt fire enheter i toetasjes bygninger. Alle leilighetene med egen privat hage. I tillegg vil leilighetene over to plan få uteplass på taket over carporten. Enetasjes leilighetene har carport og sportsbod i felles frittliggende bygning.

Kjede/-rekkehus vil naturlig nok plasseres inntil evt. framtidige nabogrenser.

#### Byggehøyde og takform:

Ifølge gjeldende reguleringsplan kan boligene i felt B3 oppføres med maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 6 og 9 meter, og saltak. Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Videre kan garasjer ha maks gesims- og mønehøyde på hhv. 3,5 og 6 m, og saltak.

I prosjektplanen foreslås all bebyggelse med flatt tak i stedet for saltak. Dette vil medføre lavere bebyggelse, da mønehøydebestemmelsen ikke er aktuell for flatt tak. Garasjenes største byggehøyde går ikke fram av prosjektplanen, men også de er vist med flatt tak.

#### Biladkomst og gang-/sykkelveg

Kjøreadkomst til området blir fra nord, som forutsatt i reguleringsplanen. I reguleringsplanen er Lyngvegen, ned til snuplass, regulert med 5 m bredde. Prosjektplan i målestokk 1:500 viser "vegformål" med minst samme bredde. Vegnormalene anbefaler 3,5 m asfaltert bredde for slike adkomstveger, så breddene er tilfredsstillende.

Når det gjelder stigningsforhold anbefaler vegnormalene maks stigning 8 %. Prosjektplanen viser eksisterende terrengkoter, og terrenget heller mot øst. Vedlagte blokkmodell-illustrasjon viser relativt slakt terreng i store deler av området, men brattere i vest hvor det også planlegges boliger med sokkelløsning. Tilfredsstillende stigning på interne gangforbindelser kan være en utfordring, spesielt med tanke på at området også planlegges med tilgjengelige boenheter.

Det er gang- og sykkelveg langs Halssteinvegen og fortau langs første del av Lyngvegen (langs Momarka barnehage og bort til gang- og sykkelvegen videre østover).

Området omkring fellesgarasjene bør utformes slik at gangtrafikk til/fra lekeplass osv. ledes trygt forbi bebyggelse og kjøreareal.

#### Parkering

Ifølge reguleringsplanen skal det være garasje plass eller opparbeidet parkering for 2 biler pr. boenhet på tomtene.

I felt A, B og D må parkeringskravet dekkes innenfor hver enkelt tomt. Dette ser ut til å være mulig. Tilliggende kjøreveg vil sannsynligvis bli benyttet for å snu.

For felt C foreslås to bygg med til sammen 6 garasjeplasser samt 7 biloppstillingsplasser. Snuareal ned til 5,5 m for to av parkeringsplassene er noe knapt, og bør justeres.

#### Lek og uteopphold

Ifølge kommuneplanens arealdel skal det i boligområdene avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteareal pr. bolig. Innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen skal det sikres småbarnslekeplass på min. 150 m<sup>2</sup>. Det skal sikres kvartalslekeplass på min. 1,5 daa innenfor en avstand på 250 m fra bebyggelsen.

Kravet om småbarnslekeplass kan imøtekommes gjennom det sentrale uteoppholdsarealet på ca. 0,4 daa. I tillegg er det i prosjektplanen vist grøntareal/akebakke i vest. Fordelt på 15 boenheter gir dette mer enn 26,7 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

Kravet om kvartalslekeplass kan oppfylles gjennom det 2,7 daa store grøntarealet vest for planområdet, men dette er bratt. Dette skal være felles for alle boligene innenfor reguleringsplanen. Reguleringsplanen viser ytterligere 10 tomter, så dette området blir felles for minst 25 boliger. Kommunen har nylig mottatt forslag om endring av planens felt B1, fra 6 tomter til 14 tomter, så området kan bli felles for 33 boliger om kommunen vedtar denne planendringen. Hvis en fordeler det 2,7 daa store lekearealet på 33 boenheter blir det fortsatt ca. 82 m<sup>2</sup> lek/grønt pr. boenhet.

#### Universell utforming og tilgjengelige boenheter

Det er svært positivt at området planlegges med minst 6 tilgjengelige boenheter. Dvs. med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad, toalett) på inngangsplan.

#### Vann- og avløp

Eksisterende avløpspumpe stasjon med kjøreadkomst ligger innenfor området. Prosjektplanen viser kjøreveg bort til avløpspumpe stasjonen.

I reguleringsplanen er det reservert et 10 m bredt ubebyggbart areal langs kommunal vannledning. Prosjektplanen tar hensyn til dette.

Kommunalteknikk, Levanger kommune v/fagleder vann og avløp har uttalt: Vannledningen VL 300 SJG må påvises/peiles. Da den ser ut til å bli lagt i veiarial må utbygger isolere denne i grunne partier. Nærmeste hus til pumpestasjon ser ikke ut til å ligge 5 meter fra pumpeledningen. Hva med de interne ledningene i feltet?

#### Renovasjon

Renovasjon er tenkt løst med nedgravde avfallsbeholdere plassert ved innkjørselen til feltet. Arealbehovet for tre slike beholdere er nok noe større enn det som foreløpig er vist.

#### Annet

Området ble regulert til boligformål i 2003, og annen takform enn forutsatt anses ikke å utløse krav om risiko- og sårbarhetsanalyse. Kommunen gjør likevel oppmerksom på at løsmassene i området ifølge NGUs kvartærgeologiske kart består av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.

Kommunen har ikke registrert biologisk mangfold av spesiell verdi i området.

Kommunen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i området. I saksutredningen i 2003 går det fram at når det gjelder kulturminner så har fylkeskommunen foretatt befarings og muntlig medelt saksbehandler at saken er klarert fra deres side.

#### **Videre behandling**

Mulighet for flatt tak i reguleringsplanens felt B3 vil, om tiltakshaver ønsker det, kunne sluttbehandles som en mindre endring av reguleringsbestemmelsene.

Om prosjektplanen kan gjøres bindende eller veiledende for utbyggingen, gjennom endring/tilføyelse i reguleringsbestemmelsene, vil bli vurdert etter høring. I tilfelle bør nødvendige justeringer være utført.

#### **Høringsfrist**

Eventuelle uttalelser sendes til: Innherred samkommune, Postboks 130, 7601 LEVANGER.

Uttalelser kan også sendes pr. e-post til: [postmottak@innherred-samkommune.no](mailto:postmottak@innherred-samkommune.no)

**Frist for uttalelse: 3. august 2012.**

Med hilsen

*Kirstine Karlsaune, Siv.ing.*

- 1 Lyngstad Arkitekter AS, 16.05.12
- 2 Beskrivelse
- 3 Planbestemmelser
- 4 Plankart
- 5 Illustrasjon

Kopi til:

Fuglesang-Dahl AS

Lyngstad Arkitekter AS