



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Eldres Råd
Møtested: 3008, Levanger rådhus
Dato: 12.10.2011
Tid: 10:00

Faste medlemmer er med dette kalt inn til møtet. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, på tlf. 74 05 27 05, eller epost: reidun.johansen@levanger.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Saksnr	Innhold
PS 14/11	Mindre endring av reguleringsplan for Nordlijordet - Eldre råds høringsuttalelse
PS 15/11	Eldres dag 2011 - oppsummering - spørsmål om økonomisk dekning av underskudd

Levanger, den 5. oktober 2011


Hans-Fredrik Donjem



Levanger kommune
Sakspapir

Mindre endring av reguleringsplan for Nordlijordet

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2006/2859 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Dato	Saksnr.
Plan- og byggesakssjefen - delegert sak	16.09.2011	666/11
Eldres Råd	12.10.2011	14/11

Leder i Eldres råd vil i møte 12.10.11, fremme følgende høringsforslag:

Eldres råd stiller seg positiv til endring av reguleringsplan for Nordlijordet.

Plan- og byggesakssjefens vedtak:

Vedlagte forslag til mindre endring av reguleringsplan for Nordlijordet sendes på begrenset høring iht. pbl § 12-14 tredje ledd.

Vedlegg:

- 1 Brev, planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser datert 26.08.2011 (mottatt 06.09.11)
- 2 Plankart 30.08.2011
- 3 Illustrasjonsplan 05.08.2011
- 4 Snitt og fasader 05.08.2011 (mottatt 06.09.11)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjeldende mindre vesentlig reguleringsendring for Nordlijordet, vedtatt 11.06.2009.
Utbyggingssavtale for Nordlijordet, vedtatt 07.03.2007.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Arkplan arkitektkontor har, pva. utbygger Byggmester Grande as, søkt om en mindre endring av reguleringsplanen for Nordlijordet. Hensikten med reguleringsendringen er å tilrettelegge for boligbygging med mindre bygningshøyde og snudd takfall for å bedre utsikten for bakenforliggende bebyggelse. Det er også tatt høyde for en byggestil som appellerer til flere kjøpergrupper både når det gjelder byggekostnader og design. De skriver at område B1, B2 og B20 ikke blir berørt av endringene og at endringene består i:

- Redusert bygningshøyde (B9 og B10 endres fra 9,5 til 9 m, B5, B8A og B14A endres fra 8 til 7,5 m).
- Snudd takfall.
- Ny retningsgivende illustrasjoner for deler av bebyggelsen. Det skal fortsatt bygges i funkisstil, men mer i retning av "light" -versjonen.
- Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 1,5 m.

- Utnyttingsgraden %-BYA er tilpasset ny beregningsmetode der parkeringsarealet inngår i BYA.
- Formålet ”Hensynssone” er lagt inn på plankartet der ny trafo er plassert.
- Garasjeanlegg for leilighetsbyggene (B14B og B8B) har fått formål iht. planens intensjon.
- Planområdet er begrenset noe i nord.

Vi finner at endringene også omfatter:

- Mulighet for pulttak er tatt ut for garasjeanlegg i felt B8B og B14B.
- Omriss av planlagt bebyggelse er noe endret i felt B3, B4, B6, B7, B12 og B13, og det skilles ikke mellom bolighus og garasje/carport med evt. takterrasse.
- I felt B8A og B14A er påskrift om antall leiligheter samt skille mellom leiligheter tatt ut.

Planområdet

Planområdet er som i 2007, med unntak av arealer i nord (avkjørsel og parkeringsplass), som omfattes av reguleringsplan for Linus Jenssen vedtatt i 2008.

Planstatus

Reguleringsplan for Nordlijordet ble vedtatt av Levanger kommunestyre 07.03.2007. En mindre vesentlig endring ble vedtatt av Plan- og byggesakssjefen den 11.06.2009. Reguleringsplan for Linus Jenssen, vedtatt 21.05.2008, overlapper/erstatte nordre del av reguleringsplan for Nordlijordet.

Byggehøyder - gjeldende bestemmelse for konsentrert bebyggelse inkl. garasjerekker:

Bebyggelse i områdene B1, B2, B9, og B10 kan føres opp med maks takhøyde på 9,5 meter.

I område B5, B8 og B14A kan det føres opp bygninger i 2 etasjer med maks. takhøyde på 8,0 m og maks gesimshøyde på 6,0 m.

I øvrige områder er maks takhøyde 6,5 meter.

Garasjer med flatt tak kan føres opp med maksimal takhøyde på 3,0 m.

Garasjer med pulttak kan føres opp med maksimal takhøyde på 4,0 m.

Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Takform - gjeldende bestemmelse for konsentrert bebyggelse inkl. garasjerekker:

Tak skal utføres som pulttak med fallretning som vist i planen. Maksimal takvinkel er 35°.

Tak på leilighetsbygg område B8 og B14A samt garasjer kan utføres som flatt tak.

Planforslaget

Generelt

Gjeldende plan inkl. mindre vesentlig endring er utformet og behandlet etter PBL 1985. Forslag til mindre endring er tilpasset gjeldende plan- og bygningslov (PBL 2008).

Byggehøyder

I endringsforslaget er takhøyde stort sett endret til gesimshøyde, jf. gjeldende veiledninger. Dette bør også vurderes for garasjer. All bebyggelse skal ha pulttak eller flatt tak, så dette endrer ikke byggehøyden. Vi ser positivt på at høyeste gesims for felt B9, B10, B5, B8A og B14A senkes med 0,5 m. En kunne uansett bygd lavere enn maks.

Takform

Vi finner at gjeldende bestemmelser om takform og om byggehøyde for garasjer (tilpasset to takformer) innebærer at garasjer generelt kan oppføre med flatt tak eller pulttak. Denne tolkningen støttes av tilhørende illustrasjoner.

I foreslått endring (§ 3.3 D), er mulighet for pulttak tatt ut for de to garasjeanleggene i felt B8B og B14B. Valgmuligheten bør vurderes videreført.

Takfall i bestemt retning

Bestemmelse om at takfall skal være som vist i planen foreslås endret. Det er i stedet foreslått at takfall skal være som vist i illustrasjonsplan og tegning av retningsgivende hustype. Hvilke illustrasjoner som er retningsgivende for de ulike felt er angitt i § 2.2. Ingen av illustrasjonsplanene viser entydig fallretning, da de ikke viser lokalisering av høyeste/laveste gesims. Av fasadetegninger går det likevel fram hvordan dette er tenkt.

I felt B1 og B2 er det allerede bygd og godkjent boliger med fallretning omtrent nordsør (laveste gesims langs Skolevegen). Flere felt foreslås nå med endret fallretning på taket (jf. vedlagte fasadetegning). Estetisk sett bør bebyggelse langs for eksempel samme veg, innenfor samme felt, evt. en gruppe av flere felt, ha lik fallretning på pulttaket, for å gi området et helhetlig preg. Dette ivaretas delvis gjennom planens estetikkbestemmelse og retningsgivende illustrasjoner. De tre parallelle husrekkene nedenfor Skolevegen vil med planendringen ikke få samme retning på pulttaket, men andre steder (langs vegen FA2) vil bebyggelsen på begge sider av vegen få mer lik utforming.

Grad av utnytting

Prosenttall for grad av utnytting er økt for å ta hensyn til nye regler fra 01.07.2007 om at parkering på bakken teller med som bruksareal og bebygd areal. Vi har ikke kontrollert økningen ift. dette. Parkeringskravet er fra 1,5-2 plasser pr. boenhet, pluss en plass for evt. hybel. De fleste tomtene er små, så noen kvadratmeter ekstra med bilparkering blir lett noen prosenter. Noen tomter var illustrert med dobbelgarasje (merket 2G) i gjeldende reguleringsplan, men evt. hybelparkering kommer i tillegg.

For felt B20 foreslås %-BYA økt fra 25 til 30 %. For øvrige felter foreslås %-BYA økt fra 40 til hhv. 52 og 61,7 %, høyest for leiligheter i lavblokk med tilhørende garasjer. (Felt B8A+B8B utgjorde tidligere felt B8 med samlet utnyttingsgrad).

Plassering av bebyggelse

I gjeldende plan er omriss av planlagt bebyggelse veiledende. Bebyggelsen er også flere steder illustrert svært nær planlagt tomtegrense, uten at det er vist noen byggegrense. Det kan da stilles spørsmål ved om husplassering jf. veiledende omriss er planavklart mht. avstand til nabogrense. - I en detaljregulering er omriss av planlagt bebyggelse en juridisk bindende linje. For å oppnå noe fleksibilitet er det i ny reguleringsplanveileder foreslått at omrisset kan angis med en nøyaktighet på +/- 2 m. Bebyggelsen må likevel ligge innenfor maks grad av utnytting.

Omriss av planlagt bebyggelse er nå foreslått med en nøyaktighet på +/- 1,5 m. Dette kan synes mye mot for eksempel gatetunet sør for felt B3 og B4. Her bør det vurderes en byggegrense. I likhet med gjeldende plan er det i felt B6 og B7 gjort spesielle tilpasninger av byggegrensen i endene. Omriss av planlagt bebyggelse er også delvis endret ift. gjeldende plan, og det skilles ikke mellom bolighus og garasje/carport (unntatt for felt B1, B2, B9 og B10). Illustrasjonsplanen er imidlertid retningsgivende mht.

plassering av garasje/carport ift. bolighus. For felt B13 bør det vurderes om siktkrav i avkjørsel blir ivaretatt ved trafo når garasje/carport plasseres sør for bolighus.

Andre forhold

De fleste forhold i planen endres ikke. Vi ser følgelig ikke grunn til å utrede alle planfaglige tema på nytt, da dette allerede er gjort i tidligere sakspapir. Når det gjelder risiko- og sårbarhetsanalyse viser vi til vedlagte planbeskrivelse med sjekklister.

En boligutbygging av denne størrelse og tetthet burde hatt potensial for nedgravd renovasjonsløsning. Dette har ikke vært tema tidligere, og planen synes lite egnet for ett felles returpunkt med gåavstand maks 100 m. Vi ber likevel utbygger vurdere dette.

Utbyggingsavtale vedtatt 07.03.2007 vil fortsatt gjelde.

Planprosess

Medvirkning

Vi har hatt flere møter med forslagsstiller, senest den 24.08.2011.

Arkplan arkitekter kunngjorde planoppstart i Trønderavisa den 26.05.11, og berørte parter ble tilskrevet om dette i brev av 24.05.11. Innen fristen mottok forslagsstiller forhåndsuttalelse fra fylkeskommunen og fylkesmannen. Se oppsummering og kommentarer i vedlagte planbeskrivelse.

Vurdering/konklusjon:

De fleste endringene synes bagatellmessige, og endrer ikke opprinnelige planintensjoner. De endringene som antas å få størst betydning for utbyggingen er at pulttakene får annen retning på takfallet og at det er angitt nytt omriss av planlagt bebyggelse med nøyaktighet på +/- 1,5. Vi mener det er gode grunner for å betrakte planens nye formål (oppført trafo ved felt B14B) og garasjeanlegg for boligbebyggelse (jf. intensjon i gjeldende plan) som mindre vesentlige. Vår foreløpige vurdering er at summen av endringene kan betraktes som en mindre endring.

Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Nordlijordet sendes på begrenset høring iht. pbl § 12-14 tredje ledd.



Eldres dag 2011 - oppsummering - økonomisk dekning av underskudd

Saksbehandler: Reidun Johansen E-post: reidun.johansen@innherred-samkommune.no Tlf.: 74052705	Arkivref: 2008/1006 - /033
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Eldres Råd	12.10.2011	15/11

Saksopplysninger:

Saken legges fram i møtet