

Detaljert reguleringsplan for Levanger Brygge, del av Gunnlaug Ormstunges gate 6, gnr/bnr 315/112, gategrunn Gunnlaug Ormstunges gate 315/4 og gategrunn Helga den fagres gate 315/124. FORELØPIG PLANBESKRIVELSE - utkast 27.05.2016

1. Bakgrunn

Bakgrunn

Planarbeidet gjelder reguleringsplan for del av Gunnlaug Ormstunges gate 6, gnr/bnr 315/112 samt gategrunn Gunnlaug Ormstunges gate gnr/bnr 315/4 og gategrunn Helga den Fagres gate gnr/bnr 315/124.

Planarbeidet hadde formelt oppstartsmøte 02.10.2015.

Sakkyndig forslagsstiller er Per Knudsen Arkitektkontor AS ved Per Knudsen, Brattørgata 5, epost pk@pka.no, telefon 73 52 91 30. Tiltakshaver er TOBB og ForrBo Eiendom AS ved Bjørn Petter Salberg, epost bjorn.petter.salberg@forrbo.no, Tormod Salberg, epost tormod@forrbo.no, og Sigmund Virik, epost sv@tobb.no. Kontaktperson i Innherred Samkommune, Per Anders Røstad.

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til bolig- og næringsformål. Det planlegges en utbygging på inntil 9 900 m² BRA samlet for boliger, næringsareal og parkering, der næringen ligger i 1.etg. Parkering planlegges over to plan som en del i første etasje og en del i delvis nedgravd kjeller. BYA er 83% av grunnflaten innenfor formåls grensene.

Eiendomsforhold

Eiendommen gnr.315 bnr.112 er eiet av TOBB og ForrBo Eiendom AS. Gategrunn i Gunnlaug Ormstunges gate gnr.315 bnr.4 og i Helga den Fagres gate gnr.315 bnr.124 er eiet av Levanger Kommune.

Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

Innsendt materiale omfatter:

Plankart

Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 1: Kopi av kunngjørings- og varslingsdokumenter med adresseliste

Vedlegg 2: Kopi av innkomne merknader

Vedlegg 3: Illustrasjonsplan

Vedlegg 4: Etasjeplaner

Vedlegg 5: Snitt i ny bebyggelse

Vedlegg 6: 7 stk. 3D-perspektivskisser/ -fotomontasjer av planlagt ny bebyggelse

Vedlegg 7: 6 stk. uteoppholdregnskap, sol- og skyggediagram og lekearealoversikt

Vedlegg 8: ROS-analyse

Trafikkteknisk utredning, miljøgeologisk vurdering og VA-plan forutsettes levert ved søknad om rammetillatelse. Geoteknisk vurdering forutsettes levert til andregangsbehandling.

2. Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse

ROS-analyse viser ingen identifiserte hendelser i kategorien høy risiko. Viktigste hensyn å ta for planområdet og nærmiljøet som følge av planlagte tiltak vil i første rekke knytte seg til veg, havn, skolekapasitet, vannforsyning, brannslukningsvann, trafikkstøy, fremtidige klimaendringer, tidevannsflom, ulykker med gående og syklende, ulykke ved anleggsgjennomføring og masseras.

3. Forhold til overordnet plan

Planprogram og konsekvensanalyse

Som grunnlag for arbeidet med planen kreves det ikke fastsatt planprogram eller utarbeidet konsekvensutredning.

Planstatus

Planområdet er overordnet regulert i Kommunedelplan Levanger Sentrum av 27.09.2000. Her er planområdet vist som erhverv, med utdypning forretning/kontor/industri. Det er også områderegulert i reguleringsplanen L2008007 Levanger Havn av 25.05.2011. Planforslaget avviker en del fra bestemmelsene i områdeplanen. Det er nærmere redegjort for avvikene og begrunnelsen for disse under pkt.6: Beskrivelse av planforslaget.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet er ca. 8,6 daa og ligger i Levanger sentrum, ca. 750 m fra jernbanestasjonen på Levanger. Området avgrenses av Gunnaug Ormstunges gate i sør, småbåthavna i vest, Helga den Fagres gate i nord, og eiendom med gnr/bnr 315/107 i øst.

Gjeldende planer

I reguleringsplanen L2008007 for Levanger Havn av 25.05.2011 er planområdet regulert som :

- 1) Bolig-/forretning-/kontorbebyggelse med gesimshøyde minimum 6 meter, maksimum 13,2 meter og BYA mellom 40-65% for B/F/K-04. Boliger tillates ikke i 1. etg, og minst 25% av BRA skal være kontor/forretning. Forretninger langs Helga den Fagres allé skal være detaljhandel.
- 2) Gårdsplass; med grønt preg og gode uterom. Tillates på dekke over parkering, med øverste høyde for overkant dekke på maks. 2 meter over gatenivå. Gårdsrommet må tåle jordtrykk fra en meter jord og vekstlag.
- 3) Veg; Helga den Fagres allé skal opparbeides med fortau 3,0 m, gateparkering 2,0 m og kjørevegbredde 3,0 + 3,0 m, og med parallelle trekker der trærne plasseres mellom parkeringsplasser.
- 4) Fortau; nytt fortau i Helga den Fagres allé skal ha anlegg for tining av is og snø.
- 5) Gang- og sykkelveg mot vest.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

Det meste av planområdet benyttes i dag som næringsområde og parkeringsplass. Planområdet er så å si helt flatt. Mye av området er i dag asfaltert/gruslagt, mens det er en del beplantning ned mot småbåthavna i vest.

Vest for planområdet ligger en småbåthavn med flott utsikt mot Staupshaugen. I sør, Sjøgata 33c, ligger et nyoppført leilighetsanlegg i opp til fire etasjer, delvis med parkering i første etasje. Videre er det et tidligere lensmannskontor i halvannen etasje som er disponert til næring. I tillegg kommer det leiligheter mellom det gamle lensmannsbygget og Sjøgata 33c. I øst ligger et ettetasjes næringsbygg, og videre et leilighetsbygg i fire etasjer, med næring i første etasje og bakkeparkering utenfor. I nord ligger diverse nærings/industribygg.

Landskap og byroms-/ steds karakter:

I dag ligger området stort sett som et næringsområde med lav utnyttelse, mens områdeplanen legger opp til et kombinert bolig- og næringsområde med en tett og urban kvartalsstruktur. Planforslaget bygger opp under en slik karakter, og blir en viktig del av utformingen av det fremtidige uttrykket og steds karakteren til området Levanger Havn.

Grunnforhold:

Skredsonkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ligger utenfor fareområdet for kvikkleire. Planområdet ligger delvis innenfor sone med fare for vann i kjeller ved 200-årsflom.

Naturforhold:

Store deler av tomta er i dag bebygd, mens store deler av det øvrige arealet er utvendig lagrings/parkeringsområde.

Området er ikke markert i kommunens temaplan for biologisk mangfold. I følge DNs Naturbase og Artsdatabankens Artskart er det ikke registrert arter som er klassifisert som truet eller nær truet på Norsk rødliste for arter. I følge artsobservasjoner.no er det ikke gjort observasjoner av rødlistede arter på området, men det er observert hønsehauk og fiskemåke i Levangersundet. Disse artene er begge listet som nær truet. På Staupshaugen på andre siden av sundet er det i tillegg observert vipe (sterkt truet), hettemåke og storspove (begge sårbare).

I følge § 8 i naturmangfoldloven stilles det som hovedregel ikke krav om innhenting av ny kunnskap. Det ble i oppstartmøtet ikke fremmet krav om konsekvensutredning. Forslagsstiller vurderer ut fra planrådets lokalitet, dagens bruk og foreliggende registreringer av naturmangfold på eiendommen og i nærområdet at ny detaljregulering ikke vil ha negativ innvirkning på spesifikke truede arter eller på naturmangfoldet i området. Utkast til detaljregulering forholder seg derved positivt til Naturmangfoldslovens §8 - 12.

Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse:

Området er ikke markert i kommunens temaplan for idrett og friluftsliv. Småbåthavna i vest vurderes av forslagsstiller å ha rekreative kvaliteter.

Kulturminner:

Kommunens temakart for kulturminner viser ingen bygninger med antikvarisk verdi innen planområdet.

Trafikk:

Planområdet har adkomstmuligheter fra Gunnlaug Ormstunges gate eller Helga den Fagres veg.

Støy:

Planområdet er ikke markert på Statens Vegvesens støyvarselkart for Levanger nord.

Kollektivtilbud:

Området ligger ca. 750 meter fra jernbanestasjonen og busstasjonen på Levanger, og ca. 500 meter fra busstoppet på Stabelvollen. Toget går sørover til Værnes eller Trondheim sentralstasjon 22 ganger om dagen på hverdager, stort sett en gang i timen, noe oftere om morgenen. Nordover mot Steinkjer går toget omtrent tilsvarende. Busstoppene trafikkeres av buss til Momarka/Høgberget/Magneten (hverdager ca. 20 ggr/dagen) og buss til Nesset/Gjemle (hverdager ca. 15 ggr/dagen). Regionbusser går fra Levanger jernbanestasjon. Gang/sykkelveg er nå under opparbeiding i Gunnlaug Ormstunges gate mot småbåthavna, og blir en naturlig videreføring av sykkelruta over HINT.

Skole og barnehage:

Planområdet tilhører Frol skolekrets. Frol oppvekstsenter med barnehage og barneskole ligger ca. 1,2 kilometer fra planområdet. Levanger ungdomsskole ligger ca. 400 meter fra planområdet. I tillegg er det private barnehager/studentbarnehager i nærområdet.

Energiforsyning:

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

5. Samråds- og medvirkningsprosess

Varsel om oppstartet planarbeid

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i avisa Innherred den 13.10.2015 mens naboer og offentlige instanser ble varslet pr. brev dato 06.10.2015. Kopi av kunngjøringsannonse og varslingsbrev med adresseliste er vedlagt planforslaget, jf. vedlegg 1.

Innkomne innspill

Følgende 6 innspill til varslet plan er mottatt:

- Nord-Trøndelag Fylkeskommune
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
- Borettslaget Sagas Hall
- Boligsameiet Havna Terrasse
- Statens Vegvesen
- NVE

Innkomne innspill er vedlagt, jf. vedlegg 2.

Hvert av innspillene er her oppsummert og med våre kommentarer i kursiv:

Innspill fra Nord-Trøndelag fylkeskommune

I sine tilbakemeldinger er fylkeskommunen positiv til en åpning i karrébebyggelsen ut mot småbåthavna, og til utformingen av fasaden med sprang i de øvre etasjene. Fylkeskommunen er kritisk til at byggehøyden blir økt, med tanke på fremtidige byggetrinn lenger bak. De nevner også at parkering i første etasje bør ligge i bakkant, ikke i fasade.

Vår vurdering er at en slik bygningsstruktur, fra tre til fem etasjer, gir et bedre og mer variert bilde enn å få det samme volumet som en jevn byggehøyde på fire etasjer. Vårt forslag legger opp til åpninger i bygningsmassen mot videre byggetrinn lenger bak for å gi disse gode sol- og utsiktsforhold. Vi ønsker i det videre arbeidet å i størst mulig grad etterkomme ønsket om parkering i bakkant, ut fra det grunnlaget/behovet for næringsarealer som eksisterer for området.

Innspill fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Fylkesmannen er positiv til en høg og bymessig utnyttning av området. Videre påpekes barn og unges rett til medvirkning, at grenseverdier for støy må overholdes, og at ROS-analyse skal utarbeides.

Vår kommentar: Fylkesmannens innspill tas til følge i det videre planarbeidet.

Innspill fra borettslaget Sagas Hall

Borettslaget Sagas Hall betegner seg som nærmeste nabo til planområdet i sør, og er kritiske til at byggehøyden blir økt over regulerings høyden på 13,2 m, med begrunnelse i at dette vil hindre deres sjøutsikt.

Vår vurdering er at det bebyggelsesmønsteret det legges opp til, med åpninger i bebyggelsen, vil sikre flere beboere i borettslaget bedre utsikt enn om man fulgte områdeplanens tettere karréstruktur. Det må også bemerkes at borettslaget ikke grenser til planområdet, slik det hevdes, men ligger lenger sørøst.

Innspill fra boligsameiet Havna Terrasse

Boligsameiet Havna Terrasse gir uttrykk for at planene virker spennende, og ønsker at det sikres god parkeringsdekning (minst én p-plass per leilighet) for prosjektet. I tillegg mener de at tilkomst til p-anlegg bør legges til Helga den fagres gate.

Vi vurderer områdeplanens krav til parkering (0,75 plasser per leilighet) til å være tilstrekkelig, og avventer Statens vegvesens vurdering når det gjelder adkomstløsninger.

Innspill fra Statens vegvesen

Statens vegvesen avventer planforslaget for nærmere uttalelse, men legger vekt på at gode gang- og sykkelforbindelser er særlig viktig for dette området.

Innspill fra Norges vassdrags- og energidirektorat

Norges vassdrags- og energidirektorats sjekklister blir tatt til følge i det videre arbeidet, ROS-analyse vil bli utarbeidet.

6. Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Planforslaget legger opp til at området skal benyttes til bolig- og næringsformål. Det er planlagt inntil 9 900 m² BRA samlet for boliger, næringsareal og parkering, der næringen ligger i 1. etg.

Utbyggingskarakter

Det foreslås blokkbebyggelse i tre og fire etasjer over en høy førsteetasje, i tunformasjon som åpnes mot vest. Bebyggelsen varieres i høyde og trappes ned mot småbåthavna i vest (se vedlagte illustrasjonsplan). I det nordvestre hjørnet, altså i deler av bebyggelsen mot Helga den Fagres gate, foreslås boliger også i 1. etg.

Uteopphold

Utnyttelsen forslaget legger opp til medfører behov for ca. 1 400 m² felles/offentlige uteoppholdsarealer. Dette dekkes i hovedsak opp gjennom areal på bakken og på takterrasser. Den valgte bebyggelsesstrukturen med utearealer på tak over 1. etasje gir tilfredsstillende solforhold (se vedlagte solstudier). Utformingen av takterrassen over 1. etasje er slik at god tilgang til uteområdene på denne sikres. Områdeplanen legger opp til at areal til kvartalslekeplass skal avsettes utenfor områdeplanens avgrensninger, dette er avtalt med kommunen at kan dekkes opp av grøntarealer ved HINT-området.

Trafikk og parkering

Adkomst for bil foreslås fra Gunnlaug Ormstunges gate, alternativt fra Helga den Fagres gate. Det foreslås å bruke deler av arealet i 1. etasje til parkering, da fare for flom gjør parkeringskjeller vanskelig, og behovet for næringsarealer er begrenset i området. Det settes krav til minst 0,75 parkeringsplasser pr. boenhet, og minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA forretnings-/kontorbebyggelse.

Renovasjon

Det foreslås nedgravde avfallscontainere, tre stykker. Det er i samråd med Innherred Renovasjon anbefalt å heller ha tre punkter man tømmer oftere enn å ha seks nedkastpunkter.

Forhold til områdeplanen

Planforslaget innebærer følgende endringer i forhold til områdeplanen:

- A) *Økte maksimale byggehøyder som følge av større etasjehøyder relatert til dagens funksjonskrav og byggemetoder.* For felt B/F/K-04 tillates i områdeplanen en maksimal gesimshøyde på 13,2 meter, det vil si kote 17. Planforslaget har høyder opp til kote 21,8, med en gjennomsnittshøyde på kote 18,9. Behovet for etasjehøyder er i dag annerledes enn det områdeplanen legger opp til. En maksimal gesimshøyde på 13,2 meter tillater tre boligetasjer på 3,0 meter og en næringsetasje på 4,2 meter. Behovet for innvendig fri høyde i næringsarealer er i dag minst 4,0 meter, og med konstruksjoner og høyde for et eventuelt overliggende jordlag er det vanskelig å komme under 5,0 meter. I tillegg foreslås 3,2 meter på boligetasjer. Dette skyldes ønsket fleksibilitet med tanke på byggemetode og økte krav til installasjoner og isolasjon etter TEK10. En bebyggelse bestående av en næringsetasje og tre boligetasjer vil altså ha en gesimshøyde på 14,6 meter, eller 1,4 meter over det områdeplanen legger opp til.
- B) *Løfting av gulv i nedre p-kjeller til ca. kote +2,8 for å unngå spunting og derav vesentlig høyere byggekostnader.*
- C) *Økt BYA som følge av løftet parkeringskjeller slik at øvre p-kjeller kommer på nivå med 1.etasje.* I områdeplanen er maksimal BYA 65%, mens planforslaget legger opp til 83%. Dette har sammenheng med at parkering er lagt over 2 plan på bakkeplan og i delvis nedgravd kjeller. Ved å løfte felles utomhusareal opp fra bakkeplan og til deler av tak over 1.etasje oppnås flere planmessige fordeler. Gjennom åpninger i bebyggelsen og gangbroforbindelse mot felt B/F/K-03, gode felles utearealer over første etasje og

nedtrapping med full åpenhet mot sjøen ønsker vi å muliggjøre en god og naturlig sammenheng i felles utomhusarealer for hele området. Slik områdeplanen angir en førsteetasje som kun ligger under boligetasjene blir bebyggelsen mer lukket, og de opplagte kvalitetene sjøfronten har, vil bli forbeholdt de boligene som ligger nærmest sjøfronten.

- D) *3 stk. boligetasjer med ensartet øvre avslutning er endret til variasjon mellom 2, 3 og 4 boligetasjer for å skape større variasjon samt avtrapning i bebyggelsen mot sjøsiden.*
- E) *Reduksjon i næringsareal i 1.etasje da det vurderes å ikke være økonomisk grunnlag for oppsatte minimum på 25% av samlet bruksareal til kontor og/ eller forretning.*
- F) *En liten andel bolig i 1. etasje i områdets nordvestre hjørne.* Områdeplanens § 4.7, fjerde ledd, sier at det ikke tillates boliger i 1. etg. Planforslaget legger opp til en mindre andel bolig i områdets nordvestre hjørne. Dette er snakk om fire leiligheter, i overkant av 25 meter av fasadelengdens ca. 70 meter mot Helga den Fagres allé, og ca. 13 meter av bygningskroppens ca. 75 meter mot sjøfronten. Da det ikke er vurdert å være grunnlag for næring i hele første etasje, er boliger her noe vi tror vil fungere fint her, med den fine situasjonen ut mot sjøen. Bokkvaliteten blir videre ivarettatt gjennom at disse boligene blir hevet en meter over bakkenivå, og får slik ingen problemer med innsyn fra gateplan.
- G) *Ikke krav om detaljhandel mot Helga den Fagres allé.* Områdeplanens § 4.7, fjerde ledd, sier at første etasje mot Helga den Fagres allé forbeholdes detaljhandel. Mot denne gata blir det i vår plan foreslått en andel bolig, samt en kiosk. Ut over dette vurderes det ikke å være grunnlag for detaljhandel per dags dato. Kontor/forretningsarealet som ligger mot Gunnlaug Ormstunges gate ligger der på grunn av gode dagslysforhold og muligheten for å knytte seg på en kafé mot sjøfronten, som kan fungere som kantine for kontorene på dagtid og kommersiell kafé på ettermiddag/kveld. Ut over dette kan det nevnes at parkeringsareal ikke legges i direkte tilknytning til fasaden mot Helga den Fagres allé.

Virkninger av planforslaget

Den foreslåtte strukturen føyer seg godt til de eksisterende bolig/næringsbygg i området, med en lav, men bymessig struktur i 3-5 etasjer med næring i første etasje. I forhold til områdeplanen er deler av den foreslåtte bebyggelsen høyere, men også åpnere mot sjøen. Dette er gjort for å sikre gode bokkvaliteter for flest mulig i prosjektet. Forslaget har en utnyttelse på 74% BYA, mens områdeplanen har en maksimumsgrense på 65% BYA. Grunnen til dette er det gjenbygde gårdsrommet med næring/parkering under, et grep som er gjort for å få bedre kontakt med sjøen både for dette byggetrinnet, men også for fremtidig utvikling av B/F/K-03 sørøst for planområdet.

Det økte antall boliger får dekket sitt behov for skolekapasitet og barnehager i eksisterende og planlagte anlegg utenfor området.

For å ivareta myke trafikanter forutsettes anlagt fortau i tilliggende gater.

Trondheim, 27.05.2016

pka ARKITEKTER

Per Knudsen
Oppdrags- og fagansvarlig