



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Eldres Råd
Møtested: Formannskapssalen, rom 3008, Levanger rådhus
Dato: 24.06.2009
Tid: 12:00 **NB! Merk møtetidspunkt**

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 25 00**
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Saksnr	Innhold
PS 14/09	Godkjenning av protokoll
PS 15/09	Referatsaker
PS 16/09	Reguleringsplan - Levanger Stadion - Eldres Råds høringsuttalelse
PS 17/09	Utfylling av spørreskjema fra Eldrerådkonferansen

Orientering:

Representanter fra Levanger Diakoniat vil komme og orientere om opplegg omkring Eldres dag.

Levanger, den 18. juni 2009

Hans-Fredrik Donjem
Hans-Fredrik Donjem

leder

PS 14/09 Godkjenning av protokoll

PS 15/09 Referatsaker

RS 12/09 Årsberetning 2008 - Innherred Seniorforum BA

RS 13/09 Melding om vedtak - Reguleringsplan for Tronnofoten, Kjønstadmarka

RS 14/09 Melding om vedtak - 1719/207/1 - Reguleringsplan for barnehage - Reitbakken - Åsen

RS 15/09 Melding om vedtak - Reguleringsplan Torsbustaden - motocrossenter

RS 16/09 E6 Gråmyra - Reguleringsplan - Eldres råds høringsuttalelse



Levanger kommune
Sakspapir

Reguleringsplan - Levanger Stadion - Eldres Råds høringsuttalelse

Saksbehandler: Reidun Johansen	Arkivref: 2008/1599 - /L12
E-post: reidun.johansen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74052705	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Eldres Råd	24.06.2009	16/09

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges fram til Eldres råd og det bes om at rådet vurderer å gi uttalelse.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 06.05.2009

Habilitet:

Olav Strid, DNA, ba om å få sin habilitet vurdert (Lederverv i IL Sverre). Møtet vedtok at Strid var inhabil med 6 mot 4 stemmer. Strid fratradte møtet.

Forslag i møte:

Forslag til endring fra Gunnar Løvås, SV, på vegne av FRP, V og SV:

FRP, V og SV er av den oppfatning at området med utbygging av 72 leiligheter blir vel mye fortetting. Denne fortettingen vil i stor grad forårsake at det offentlige rommet mellom bebygde områder føles som private områder.

FRP, V og SV ønsker derfor en redusering av antall boenheter.

Forslag til tillegg fra Gunnar Løvås, SV, på vegne av FRP, V og SV:

Grøntarealene/-områdene og gangtraseer bør ferdigstilles først i den grad dette er mulig.

Avstemning:

Forslag til endring fra FRP, V og SV avvist med 7 mot 3 stemmer.

Forslag til tillegg fra FRP, V og SV enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak, med tillegg i møtet, enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til reguleringsplan for Levanger Stadion, datert 20.04.09 m/bestemmelser rev. 20.04.09, legges ut til offentlig ettersyn, i hht. plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

Kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 66 a, om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg gjelder.

Grøntarealene/-områdene og gangtraseer bør ferdigstilles først i den grad dette er mulig.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Ingen

Vedlegg:

- 1 Letnes Arkitektkontor AS, 02.04.09
- 2 Planbeskrivelse 20.04.09
- 3 Plankart 20.04.09
- 4 Alternativ 1-6
- 5 Reguleringsbestemmelser rev. 20.04.09

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- [Levanger 2020](#)

Saksopplysninger:

Plan- og utviklingskomiteen behandlet tidligere planforslag i møte den 21.01.09, sak 5/09. Følgende vedtak ble fattet:

Plan- og utviklingskomiteen viser til foreslåtte reguleringsplan for utbygging av Levanger stadion. Vi ser positivt på at området utnyttes til boliger i kombinasjon med park/aktivitetsområde.

Saken sendes imidlertid tilbake til forslagsstiller som vi ber framlegge alternative planutforminger av stadionområdet hvor det er tatt mer hensyn til de elementer som er nedfelt i Levanger 2020:

- *estetikkutvalgets kommentarer mht. høyder på boliger, jfr. pkt. 2. 311-372, samt forholdet rundt parkeringsplassen v/Grønsgate*

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av parkområdet ved innflytting av boligene.

Oppfølging av PUKs vedtak m.m.

Letnes Arkitektkontor AS' svar på overnevnte vedtak følger vedlagt. De har med brev av 02.04.09 orientert om tidligere alternative planutkast samt besvart de spørsmål vedtaket tar opp. I dette brevet går det også fram at de ikke ønsker å endre foreliggende planforslag som helhet, da dette er resultatet av et langt utviklingsarbeid hvor man underveis har søkt å plukke opp de synspunkter som er lansert. På oppfordring fra planavdelingen har de i ettertid søkt å justere plandokumentene i tråd med innspillene, se påfølgende oversikt. De har samtidig senket totalhøyden for boligene i område B1-B5 og lagt inn byggegrenser i B1-B5.

Endringer av plandokumentene siden forrige behandling

Letnes Arkitektkontor AS har i brev av 21.04.09 gjort rede for følgende:

Vi har nå endret planbestemmelsene iht. innspill fra planavdelingen, og PUK.

Vi har gjort følgende endringer i plankartet, og illustrasjonsplan:

Vi har endret formen på parkeringsplassen mot Grønsgate, slik at en får en grøntarealsone rundt mot adkomst til Håkon den Godes gate.

Vi har gjort følgende endringer i bestemmelsene:

§ 3.1.1 Endring Bygningsform og høyder: total høyde 10,5 meter.

§ 3.2.2 Tillegg: *Det er tillatt med kjøretrafikk til Kirkegata 12 og 14 A etter V3.*

§ 3.2.4 Tillegg: *Veiledende kotehøyde parkeringsplan ved Halsanvegen kote 3.0.*

§ 3.5.2 Tillegg: *Veiledende kotehøyde nederste plan ved Grønsgate kote 2,4 og øverste plan kote 5,0.*

§ 4.1.1 Tillegg: *Når V1 og V3 tas i bruk, stenges kjøretrafikk til og fra Kirkegata fra V3.*

§ 4.1.9 Nytt punkt: *I forbindelse med prosjektering av bebyggelse og uteområder, må det tas hensyn til risiko for tilbakeslag av overvann, estimert havnivåstigning og eventuell flom.*

Vi har gjort følgende endringer i beskrivelsen:

Pkt 7 Beskrivelse av planforslaget: endret datoer på dokumenter.

Pkt 7.4 Planens kapasitet...: endret antall p-plasser.

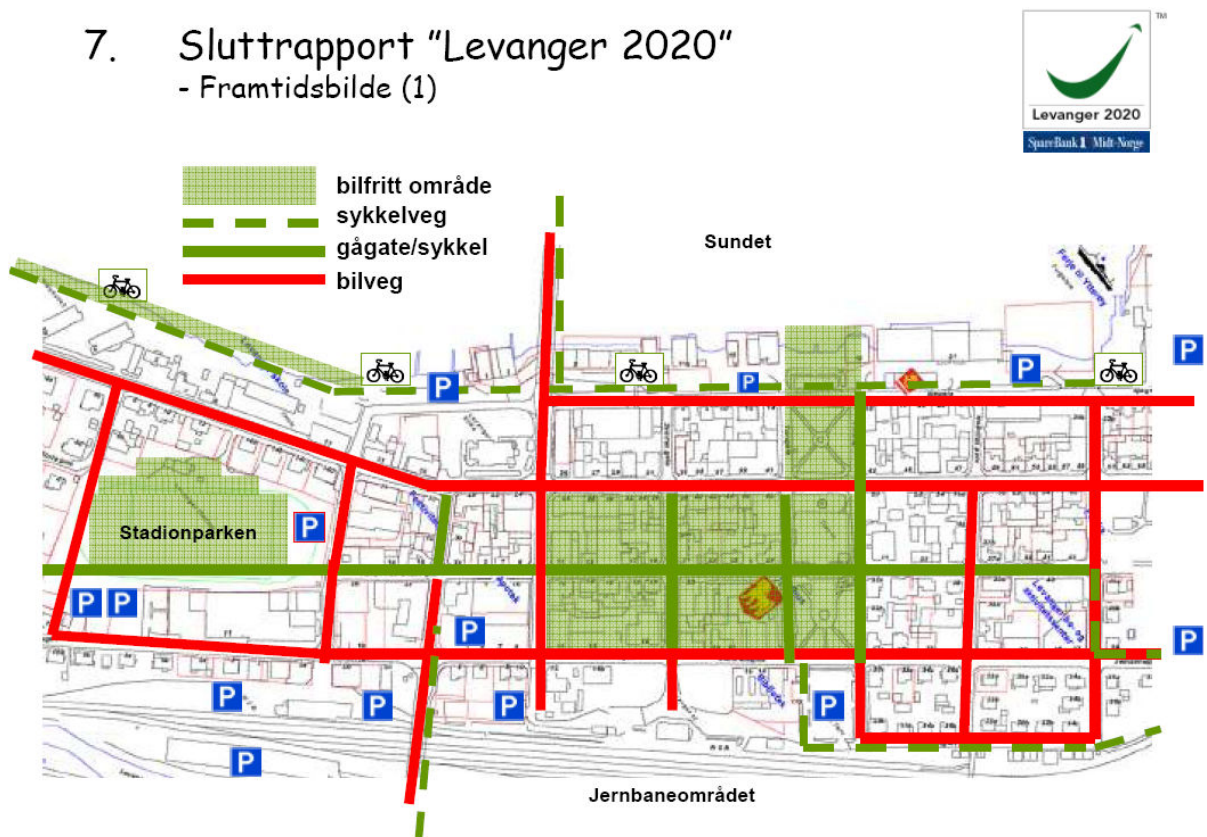
Pkt 9.1 Reguleringsplan nedfotografert: nytt plankart

Pkt 9.2 Illustrasjonsplan nedfotografert: Ny illustrasjonsplan

Endringene er tatt inn i vedlagte beskrivelse og bestemmelser, endret tekst er markert med rød skrift.

Utover dette er det også lagt inn byggegrenser i områdene B1-B5.

Utdrag fra sluttrapport Levanger 2020:



3. Stadionparken - en aktivitetspark som også bidrar til å knytte byen tettere sammen ved gode gangforbindelser fra Moan til Sentrum

Følgende operative mål fra ”Levanger 2020” anses særlig aktuelle i fht. stadion:

B. ”Håkon den Godes gate” med sidegater:

- Vi skal revitalisere byen som handelsområde og utvikle Norges nest triveligste handelsstrøk
- Vi skal sikre gode gangforbindelser fra Torget og sørover i byen
- Vi skal knytte Stadionområdet tettere til sentrum.

C. ”Aksen Sentrum - Sykehuset - Moan”:

- Vi skal på kort sikt sikre kontakten mellom Torget i sentrum og Sykehuset gjennom en gang-/sykkelforbindelse mellom Grønsgate og H. Jelstrups gate (en forlengelse av Håkongata)
- Vi skal på mellomlang sikt utvikle Stadion til et aktivitetsområde for barn og unge
- Vi skal på lang sikt knytte byen tettere sammen gjennom å skape gode gangforbindelser fra handelsområdet Moan til sentrum i Levanger

Vurdering:

Vedlagte planforslag omfatter noen forbedringer av tidligere behandlet planforslag. Dette er i stor grad i hht. rådmannens forslag til vedtak og PUK's vedtak. Vi har her begrenset oss til å vurdere de andre forhold. Vår vurdering av tidligere behandlet planforslag går fram av PUK-sak 5/09, se på slutten av denne saken.

Rådmannens tilleggsforslag ved tidligere behandling, om at parkering ved Grønngate og Halsanvegen/Bakkegata framstilles med eget plankart for parkering, viste seg lite hensiktsmessig og er derfor ikke gjennomført. Parkeringsplassen er nå trukket noe sørover i forhold til Grønns gate. Det er en meget positiv løsning: for å skjerme biler/parkeringsplass mot Grønns gate, for å gi gata en klarere og mer enhetlig begrensnig, for å skjerme parkeringshuset (som må bli noe eksponert mot nord og øst).

Vi ser det som positivt at tillatt totalhøyde i område B1-B5, nord for parken, nå er redusert fra 12 til 10,5 m, se bestemmelsenes § 3.1.1, fjerde avsnitt.

Vi finner videre at vedlagte planforslag ivaretar de konkrete hensynene som er nedfelt i Levanger 2020, og ser ikke grunn til å plukke grep fra andre/tidligere planalternativer. Planforslaget tilrås utlagt til offentlig ettersyn.

FØRSTE GANGS BEHANDLING – PUK 21.01.2009, SAK 5/09

Rådmannens forslag til vedtak:

Det gjøres følgende endringer på plankartet:

Tegnforklaringen: Det tilføyes at omriss av planlagt og eksisterende bebyggelse er veiledende.

Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene:

§ 3.2.4 og 3.5.2: Kotehøyde for parkeringsplan må fastsettes nærmere.

§ 4.1.9: *”I forbindelse med prosjektering av bebyggelse og uteområder må det tas hensyn til risiko for tilbakeslag av overvann, estimert havnivåstigning og eventuell flom.”*

Forslag til reguleringsplan for Levanger Stadion, datert 20.10.2008, legges ut til offentlig ettersyn, i hht. plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

Kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 66 a, om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg gjelder.

Saksprotokoll i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger - 21.01.2009**Habilitet:**

Olav Strid, DNA fratrådte som inhabil. Asle Granås, DNA tiltrådte for Strid.

Forslag i møte:

Forslag til vedtak fra Einar Vandvik, V, fellesforslag med SV, FRP og DNA:

Plan- og utviklingskomiteen viser til foreslåtte reguleringsplan for utbygging av Levanger stadion. Vi ser positivt på at området utnyttes til boliger i kombinasjon med park/aktivitetsområde.

Saken sendes imidlertid tilbake til forslagsstiller som vi ber framlegge alternative planutforminger av stadionområdet hvor det er tatt mer hensyn til de elementer som er nedfelt i Levanger 2020:

- estetikkutvalgets kommentarer mht. høyder på boliger, jfr. pkt. 2. 311-372, samt forholdet rundt parkeringsplassen v/Grønsgate

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av parkområdet ved innflytting av boligene.

Tillegg/endringer fra rådmannen:

§3.2.2

- Tillatt med trafikk til Kirkegata 12 og 14A på/etter V3

Parkering ved Grøns gate og Halsanvegen/Bakkegata framstilles med eget plankart for parkering.

Innkjøringspil fra Halsanvegen til industriområdet påføres kartet.

Innkjøring til offentlig parkering i kjeller endres med pil fra øst.

Avstemning:

Fellesforslaget vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

VEDTAK:

Plan- og utviklingskomiteen viser til foreslåtte reguleringsplan for utbygging av Levanger stadion. Vi ser positivt på at området utnyttes til boliger i kombinasjon med park/aktivitetsområde.

Saken sendes imidlertid tilbake til forslagsstiller som vi ber framlegge alternative planutforminger av stadionområdet hvor det er tatt mer hensyn til de elementer som er nedfelt i Levanger 2020:

- estetikkutvalgets kommentarer mht. høyder på boliger, jfr. pkt. 2. 311-372, samt forholdet rundt parkeringsplassen v/Grønsgate

Utbygger er ansvarlig for opparbeidelse av parkområdet ved innflytting av boligene.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 20.10.08
- 2 Plankart 20.10.08
- 3 Reguleringsbestemmelser 20.10.08, rev. 08.01.09

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 5 Forhåndsuttalelser.
- 6 Reguleringsplan for Levanger sentrum, vedtatt 25.06.08.

Saksopplysninger:

Planforslaget er utarbeidet og innsendt av Letnes Arkitektkontor AS i samarbeid med Planstyring AS, på vegne av Idrettslaget Sverre og Byggmester Grande AS. Planforslaget legger til rette for en opprusting av stadion som aktivitets- og idrettsareal, samt for bygging av boliger nær inntil og på stadionområdet.

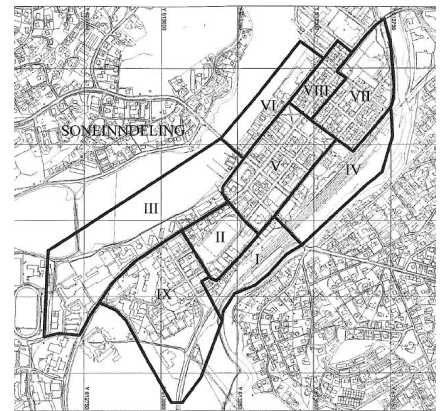
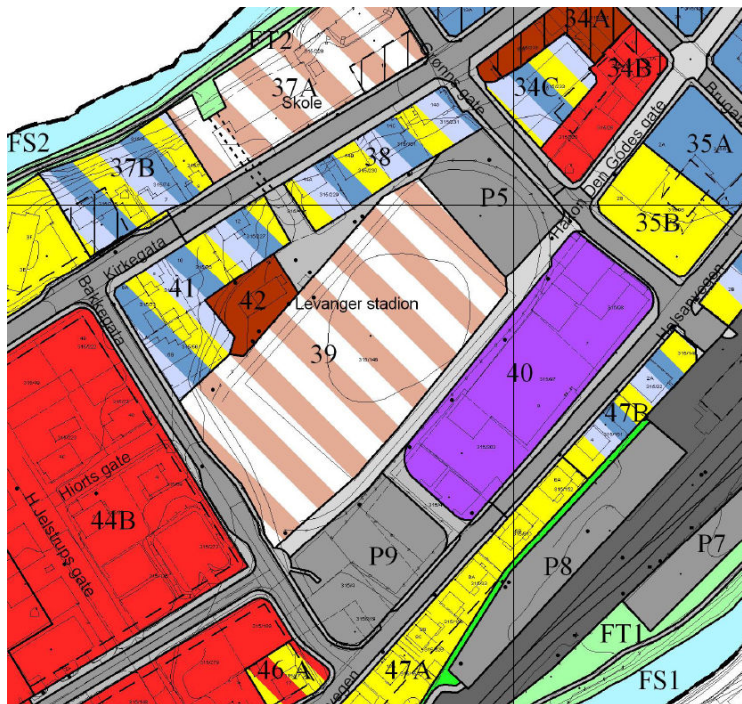
Planområdet

Planområdet er på ca. 30 daa og avgrenses av Kirkegata i nordvest, Grønns gate i nordøst, Halsanvegen i sørøst og Bakkegata i sørvest.

Planforslaget legger til rette for boliger, dels i kombinasjon med forretning/kontor og dels i kombinasjon med parkering/allmenntilleg, industri, friområde park, offentlig og privat/felles avkjørsel og parkering samt offentlige trafikkområder som gate med fortau, gang- og sykkelveg, busslomme og parkeringsplass.

Planstatus

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Levanger sentrum, vedtatt 25.06.2008.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Levanger sentrum, vedtatt 25.06.08, med soneinndeling.

Oversikt over gjeldende planstatus:

Omr.	Reguleringsformål	%-BYA	Gesims	Total-høyde	Takvinkel		
38	Bolig/ forretning, kontor	40	6,0	9,5	25-40	2 et, 3 et mot stadion	Normal
39	Annet komb. formål; Friområde, bolig, forretning, kontor, offentlig parkering	15		12,0		3 et	Beb.plan
40	Industri	80	10,0		Flatt	3 et	Normal
41	Bolig/ forretning, kontor	30	6,0	9,5	25-40	2 et, 3 et mot stadion	Normal
42	Allmenntilleg (klubbhus)	50	6,0	9,5		2 et	Normal
P5, P9	Offentlig parkering	Flerplansmulighet i område P5					

Ifølge reguleringsbestemmelsene skal all bebyggelse i bl.a. område 38 og 41 legges mot reguleringsområdets grense mot gate/fortau eller mot ytre byggelinje der slik fins. Videre ligger planområdet i sone 2, hvor det bl.a. ikke er krav om at bebyggelsen skal være sammenhengende langs gatene (karrébebyggelse).

Planområdet omfattes ikke av Riksantikvarens midlertidige fredning 10.12.08, av kulturmiljø i Levanger sentrum. Den midlertidige fredningen omfatter imidlertid bebyggelse like vest for Grønns gate, som planområdet grenser til i nordøst.

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre trådte i kraft den 01.07.08.

Noen hovedregler ved fortetting, hentet fra kommunedelplan sentrum

Estetisk vurdering i fht. landskapsstruktur, utbyggingsmønster, bygninger og samspillet mellom disse.

Miljøkvalitet skal tillegges vekt ved å sikre nye grønne området for opphold og lek.

Fysiske forhold skal søkes forbedret ved å prioritere miljørettede løsninger i fht. bygging av gang- og sykkelveger og forta samt søke etter gode trafikkløsninger.

Fortettingen skal underordnes strøkets særpreg.

Medvirkning

Ifølge forslagsstiller ble kunngjøring om igangsatt regulering annonsert i Trønder-Avisa og Adresseavisen.

Det er redegjort for innkomne forhåndsmerknader i vedlagte planbeskrivelse, og hvordan disse evt. er søkt imøtekommet.

En tidligere utgave av planforslaget er forelagt barnerepresentanten og fagområdene kommunalteknikk, kultur, helse, oppvekst, bygg og eiendom samt rådene for eldre og funksjonshemmede og estetikkutvalget i Levanger.

Kommunalteknikk

Området ligger lavt, slik at det er risiko for tilbakeslag av overvann. Det bør på denne bakgrunn vurderes tiltak i fht. mulig framtidig stigning av havnivå.

Forutsetter at det inngås utbyggingsavtale for området.

Barnerepresentanten, 08.10.08

Viser til ”Vedtekter til bygningsloven for Levanger kommune” pkt 1. Bestemmelser for lekeplasser mv. for barn: *I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. bolig. Innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen skal det sikres areal til småbarnslekeplass på minimum 100 m², og innenfor en avstand på 250 m skal det sikres areal til kvartalslekeplass på minimum 1,5 dekar.*

Savner opplysning om antall boenheter, da det har betydning for avsetting av fellesareal og småbarnsleikeplasser. Disse arealene må settes av i boligområdene med min. de arealkrav som de kommunale vedtektene krever. Små barn har behov for leike- og oppholdsareal i umiddelbar nærhet til heimen. Dette betyr at parkområdene ikke kan regnes som avsatt areal i forhold til fellesareal og småbarnsleikeplasser.

Krav om kvartalsleikeplass dekkes gjennom tilgang til nærmiljøanlegg og park.

Estetikktutvalget i Levanger, 08.10.08

Utvalget er opptatt av at området skal få en varig funksjonell og estetisk kvalitet. Nye tiltak bør både ivareta funksjonelle behov og visuelt binde sammen og forsterke eksisterende strukturer i sentrum.

1. Valg av hovedgrep

Stadion ligger lavt i terrenget sett i fht. forlengelse av Håkon den Godes gate mot Sykehuset og på tvers fra Kirkegata mot Halsanvegen. Stadion kan ha et enormt potensiale for parkering, og det lave terrengnivået kan sees på som et ferdig utgravd areal for nedsenket parkeringshus (for boliger, forretning og kollektivtransport for store deler av sentrumskjernen). Dette anses bedre i fht. bokvalitet og gangforbindelse bykjerne – sykehus. Ny foreslått veg til boliger B1-B5 kan begrenses da adkomst/parkering skjer via P-hus.

En park over P-huset vil knytte seg godt til Kirkegata, boliger, hageareal og byrommet forøvrig. Håkon den Godes gate munner i dag ut i tverrgate (Grønns gate), og med terrengfallet i tillegg er det vanskelig å få miljø-/gågate spennende slik at den generer vekst i handel og folk i sentrum. En ”løftet” park ville kunne bli et spennende knutepunkt for by/handel og grønn helse for Sykehuset. P-huset bør også romme parkering for Sykehusets framtidige behov og for evt. handlesenter langs Halsanvegen.

Viktig å se eksisterende og nye friområder i sammenheng, både funksjonelt og visuelt. Parken bør bli en del av et sammenhengende nettverk av tur-/grøntstruktur.

Dagens bruk av stadion som område for aktiv utfoldelse og møteplass for barn og barnefamilier, spesielt skøytebanen om vinteren, er viktig å ivareta og forsterke. Ulike former for ballspill, skøytebane, skaterampe er eksempel på aktiviteter det kan legges til rette for. Ved utforming av parken må det tas stilling til hvilke deler av utearealet som skal skjermes slik at de inviterer til opphold. Rolige områder bør skilles fysisk og visuelt fra områder for lek/aktivitet.

Gode og tilpassede møbleringselementer og kunstnerisk utsmykking (f.eks. lekestativ) øker utearealenes kvalitet. Bør inngå i planlegging av utearealet.

Dette kan bli et attraktivt boområde for barnefamilier - viktig at nye boliger tilpasses denne gruppen, for å få varierte aldersgrupper i bykjernen. Barnefamiliene bidrar til liv i park og gater, noe som anses viktig.

2. Kommentarer til foreslått regulering

3.1.1 Bolig: Bolig med 3 etasjer/totalhøyde 12 m vil gi en høy fasade inn mot parken.

3.2.2 Gang/ sykkelveg: Gangforbindelsen Håkon den Godes gate - Sykehuset bør ikke være for smal, men få karakter av allè/promenade, for bl.a. å gi mer verdighet til parken.

3.5.2 Felles parkering: Lite heldig at Håkon den Godes gate (miljø-/gågate) skal ende opp i en p-plass. Denne bør flyttes/innskrenkes mot nord eller legges under lokk.

3.6.1 Generelt: I området B/F/K2 ligger 3 hus bygd i funksjonalistisk stil, som det er viktig å ta vare på for framtida, da de representerer en sentral del av arkitekturhistorien. De ligger sentralt, eksponert og samlet og bør tillegges spesiell verdi/vurderes vernet.

3.6.3 Bygningsform og høyder: Frarår 3 etasjer mot parken, pga. dominant preg.

3.7.2 Bolig: 4 etasjer bør redusere til 3, for tilpasning til bebyggelse i Halsanvegen.

4.1.3 *Utomhusplan*: Bør stille krav om utomhusplan som ivaretar at parken opparbeides som et kvalitetsanlegg.

Kulturenheten, 07.10.08

Kulturenheten har registrert div. endringer i fht. gjeldende reguleringsplan.

- Ser helst at hele område 39 i "Sentrumsplanen" bevares som friområde/park.
- Positiv til gangforbindelse/siktlinje mellom Håkon den godes gate og St. Olavs gate.
- Viktig med nærmiljøanlegg for ballspill/-lek (ballbinge eller fotballøkke) på friområdet, men gjør oppmerksom på mulig konflikt mellom støy fra ballbinge og boliger.
- Stiller spørsmål ved om det trengs flere dyre boliger i sentrum. Boligene bør i større grad tilpasses yngre barnefamilier, noe området også egner seg til.
- Synes fortettingen er gått vel langt/bør reduseres. Ved å flytte arealet for toalett-/servicebygg tilbake til område 42 i "Sentrumsplanen" vil man bl.a. bryte opp den massive boligbyggingen noe.
- Stiller spørsmål ved/er noe skeptisk til om skisserte boliger har den rette stedstilpasning. Viktig at nybygg tilpasses eksisterende bebyggelse og harmoniseres med grøntområde/park. 3 etasjer virker vel høyt.
- Ønsker å styrke Levanger som et handelssentrum, og foreslår at byggeområdet i syd i stedet legges til rette for parkering under bakkenivå og med kjøpesenter over.

Forslagsstiller fikk kopi av overnevnte uttalelser før siste revisjon av planen.

Vurdering:

Plantype og forholdet til gjeldende reguleringsplan, vedtatt 25.06.08

Jfr. vedlagte planbeskrivelse er denne reguleringsplanen ment å svare på kravet om bebyggelsesplan for Stadion. Den er derfor svært detaljert, og det anses ikke nødvendig med oppfølgende bebyggelsesplan.

I fbm. offentlig ettersyn av reguleringsplan for Levanger sentrum, ytret Letnes Arkitektkontor AS, pva. Sverre IL, ønsker om vesentlige endringer av planen. Det ble ikke prioritert å gjennomføre noen ny høring av sentrumsplanen, og det er følgelig ikke tatt stilling til en del forhold som nå ønskes avklart.

Gate- og bebyggelsesstruktur

Levanger sentrum har en forholdsvis stram gatestruktur, og dette synes videreført gjennom en oppdeling av mindre kvartaler og krav om at bebyggelse skal plasseres i formålsgrense mot fortau, men med mulighet for inntrukne inngangsparti og hjørner. Dette anses som en noe strengere oppfølging/videreføring av forutsetninger for område 38 og 41 i gjeldende reguleringsplan, hvor det er angitt at bebyggelse skal legges mot reguleringsområdets grense mot gate/fortau. Dette kan på sikt bidra til strammere avgrensede by-/gaterom. Eksisterende bebyggelse i industriområdet, mot Halsanvegen, er lokalisert noe unna fortauet, og er egentlig ikke i samsvar med § 3.1.2 femte ledd.

I reguleringsplanen for Levanger sentrum er indre byggegrense benyttet i mange kvartaler. Dette for å sikres hensiktsmessige uterom mellom bebyggelsen, evt. med mulighet for lavere bebyggelse som uthus og garasjer. Vist veiledende husplassering i planforslaget veier til en viss grad opp for dette.

Forslag: Tegnforklaringen: Det tilføyes at omriss av planlagt og eksisterende bebyggelse er veiledende, jfr. forslag til bestemmelser.

Evt. utstrakt bruk av balkonger over offentlig fortau kan gi inntrykk av et smalere gaterom. Ifølge vegnormaler bør det være minst 2,25 m fri høyde over fortau og 4,5 m over kjørebane. I § 3.2.3 er fri høyde satt til min. 3 m.

Jfr. gjeldende reguleringsplan legges det til rette for mulig undergang under Kirkegata, i retning mot Sundet. Realisering av denne synes noe uklar, men inntil videre er det ønskelig å beholde muligheten.

Foreslått gangforbindelse Håkon den Godes gate - Bakkegata har fått økt bredde, på bakgrunn av uttalelse fra Estetikktutvalget. Pga. forskjell i terrengnivå kan kjøre- og gangforbindelse mot Bakkegate innebære fylling, men dette kan også løses med mur.

Området nærmest Kirkegata - B/F/K1 og B/F/K2

Foreslått grad av utnytting og takvinkel for skrått tak er i hht. gjeldende reguleringsplan. Mulighet for flatt tak er nytt, og kan kanskje diskuteres. Foreslått gesims- og mønehøyde er som i gjeldende plan, med unntak av at man her sier at høyden skal måles i fht. gate og at det skal være mulighet for loft og underetasje. Tre etasjer mot stadion har vært intensjonen også i gjeldende plan, men det er ikke opplyst at høydene skal måles på spesiell måte.

Estetikktutvalget frarår 3 etasjer mot parken. Vi minner om at tomtene er forholdsvis smale, noe som gjør det mindre aktuelt med varierte byggehøyder. Videre anses to etasjer mot Kirkegata akseptabelt og terrenget legger delvis til rette for sokkeletasje. Flere eksisterende bygg har også tre etasjer mot parken, se foto i vedlagte planbeskrivelse. Videre vil bebyggelsen i område B1-B5 bli mer markert i fht. parken.

Estetikktutvalget tilrår at de tre funksjonalistiske bygningene mot Kirkegata, nærmest Grønns gate, vurderes bevart. Dette forutsettes vurdert i fbm. eget prosjekt/ gjennomgang av bevaringsverdig bebyggelse, gårdsrom og andre objekt i sentrum.

Forholdet til forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre m.m.

Overnevnte synes lite aktuelt, og er heller ikke tema i bestemmelsene. Områdene BFK1 og BFK2 med mulighet for forretning måles til hhv. ca. 2,5 og 2,0 daa. Utnyttingsgraden på hhv. %-BYA = 30 og 40 % tilsier at kjøpesenter over 3000 m² bruksareal ikke vil være mulig å få til, selv ved sammenslåing av eiendommer og oppføring av to etasjer pluss sokkel.

Området nord for parken - B1-B5 (nytt utbyggingsområde)

Sammenlignet med området langs Kirkegata, som har en del eldre bebyggelse, foreslås det en noe høyere utnyttingsgrad. Det foreslås 3 etasjer, noe bebyggelsen langs Kirkegata også har mot stadion. Estetikktutvalget har kommentert at 3 etasjer/totalhøyde 12 m vil gi en høy fasade inn mot parken og Kulturenheten synes generelt å være skeptisk til 3 etasjer. Vi ønsker flere synspunkter på dette før det tas endelig stilling til om høyden bør reduseres noe. Høyden er forøvrig i samsvar med bestemmelser for område 39 i gjeldende reguleringsplan.

Områder langs Halsanvegen

Kombinert formål; Bolig/offentlig parkering/felles parkering/allmenntilgjengelig

I fht. den toetasjes eneboligbebyggelsen på motsatt side av Halsanvegen og eksisterende industribygg (Tommen Gram) kan fire etasjer (gesims 12 m og møne 15 m) synes høyt.

Se vedlagte illustrasjon. Estetikktutvalget har foreslått reduksjon til 3 etasjer, og beboere i Halsanvegen er skeptisk til høy bebyggelse her. Vi er noe i tvil, men tilrår at planforslaget sendes på høring slik. Pga. høy utnyttingsgrad forutsettes uteoppholdsarealet anlagt på dekket over parkeringsetasjen.

Industriområdet

Utnyttingsgrad, gesimshøyde og takvinkel (flatt) er som i gjeldende reguleringsplan. Parkeringskravet er i samsvar med gjeldende vedtekter.

Forslagsstiller har opplyst at foreslått kjøreadkomst til industriområdet, vist med pil, fra planlagt gang- og sykkelveg, er gjort av hensyn til vareadkomst, og at hovedadkomsten skal være fra Halsanvegen. Vi hadde helst sett at gang- og sykkelvegen ikke benyttes til varetrafikk.

Parkering – offentlig og felles

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for to offentlige parkeringsplasser (P5 og P9), hvorav flerplansmulighet i område P5 (ved Grønns gate). Endringsforslaget begrenser denne muligheten noe, da arealene også foreslås benyttet til felles parkering for boliger. Videre er nordlig del av P5 (i gjeldende plan) foreslått omdisponert til utbyggingsområde.

Ifølge planbeskrivelsen legges det til rette for offentlig parkering med 44 plasser i område for bolig/parkering/allmenntilgjengelig og 56 plasser (18 på bakkeplan og 38 på p-dekke) ved Grønns gate. Sum 100 plasser. Parkering i fbm. allmenntilgjengelig formål og bruk av parken forutsettes dekt innenfor de offentlige parkeringsplassene. Vi har forstått det slik at parkeringsplassene under boligprosjektet i sydvest vil ligge omtrent i gatenivå med adkomstvegen. Til sammenligning ble det i reguleringsplan for Levanger sentrum stilt krav om parkering under Halsanvegens gatenivå, i fbm. utbygging av deler av sykehusområdet. Dette ble påklaget, og er ennå ikke endelig avgjort.

Ifølge planbeskrivelsen genererer 72 boenheter et behov på 108 p-plasser, som i illustrasjonen er forutsatt dekt under p-dekker internt i B1, B4 og B5 (36 plasser), på bakkeplan felles parkeringsplass nord (21 plasser – felles for B1-B5) og under p-dekke område for bolig/parkering/allmenntilgjengelig (51 plasser). Sum 108 plasser. Parkering for forretning/kontor og boliger i område B/F/K1 og B/F/K2 er ikke nevnt i bestemmelsene og forutsettes derfor løst innenfor egne tomter.

Adkomst til offentlige og felles parkeringsplasser ved Grønns gate er vist fra planlagt kjørbare gang- og sykkelveg, som av hensyn til fotgjengere/syklister er vist med langsgående fortau. Parkeringshusets vertikale plassering er ikke angitt, men det anses av flere grunner som en fordel om tiltaket kan ligge så lavt som mulig. Dette er noe avhengig av adkomstforholdene også. Vertikalnivået bør vurderes fastsatt noe nærmere.

Uteareal og parkområde

Innenfor planområdet er det illustrert 72 boligenheter.

De kommunale vedtektene er gjengitt av barnerepresentanten. Vedtektene sier ikke noe om hvor stor andel av utearealet som kan belastes friområder. Det er her foreslått at halvparten av kravet (25 m² pr. boenhet) skal dekkes opp på egen grunn. Dvs. at ca. 1800 m² forutsettes dekt innefor regulert park. Parken måles til ca. 8,6 daa.

Forslag: § 3.3.1: Det tilføyes eksempler på hva som menes med mindre bygningsmessige innretninger.

Universell utforming

Se § 4.1.3 pluss krav om 40 % livsløpsstandard i nye boligområder.

Støy

Støy fra bl.a. vegtrafikk i Kirkegata og evt. jernbanen kan være en utfordring, se § 4.1.7. Jernbanen ligger ca. 50 m syd for planlagt ny bebyggelse mot Halsanvegen.

Samfunnsikkerhet

Spesialområde trafo er vist og nye boligers nærhet til industri synes ivaretatt gjennom bestemmelser for industriområdet. Det vises videre til uttalelsen fra kommunalteknikk.

Forslag: § 4.1.9: *"I forbindelse med prosjektering av bebyggelse og uteområder må det tas hensyn til risiko for tilbakeslag av overvann, estimert havnivåstigning og eventuell flom."*

Utbyggingsavtale

Kommunalteknikk har forutsatt at det inngås utbyggingsavtale for området.

Jfr. sak om utbyggingsavtaler må denne være i orden før området kan utbygges.

Energiforsyning

Kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 66 a, om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, er nevnt i § 4.1.8.

Konklusjon

Planforslaget tilrås utlagt til offentlig ettersyn, med endringer som foreslått i saken.

**Levanger kommune**
Sakspapir*Utfylling av spørreskjema fra Eldrerådkonferansen*

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

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Eldres Råd	24.06.2009	17/09

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges fram til Eldres råd og det bes om at rådet vurderer å gi uttalelse.