

Levanger kommune v/reguleringsmyndighetene  
Rådhuset,  
7650 VERDAL.

**PRIVAT REGULERINGSFORSLAG – REGULERING AV EIENDOMMEN LINUS JENSSEN, INKL. TIDLIGERE REGULERINGSPLAN "RØE TERRASSE", ØSTBY, GNR. 275, BNR 170 LEVANGER.**

Vi viser til:

- 1) Møte den 02.02.2007 mellom Bernt Arne Helberg, Kirstine Karlsaune, Hilde Røstad og undertegnede.
- 2) Epost av 02.03.2007 fra Bernt Arne Helberg til Eskil Ørdal. (vedlegg 1)
- 3) Epost av 06.03. 2007 fra Kirstine Karlsaune til Eskil Ørdal. (vedlegg 2)
- 4) Epost av 08.03. 2007 fra Kirstine Karlsaune til Eskil Ørdal. (vedlegg 3)
- 5) Opprinnelig utkast til reguleringsplan, utsendt til naboer. (vedlegg 4)
- 6) Felles svarbrev datert 16.02.2007 fra naboene: (vedlegg 5)
  - a) Cecilia og Arthur Johansen, Gnr. 275 bnr. 637
  - b) Rakel og Torvald Morstad, Gnr. 275 bnr. 188
  - c) Anne Lorås og Kristian Johansen, Gnr. 275 bnr. 190
  - d) Siv Hilde Jenssen og Bjørnar Olsen.
  - e) Rannveig Gjelvold og Håvard Heistad, Gnr. 275 bnr. 38/676
  - f) Grethe og John Arne Jenssen, Gnr. 275 bnr. 237
  - g) Monica og Peter Folden, Gnr. 275 bnr. 292
- 7) Svarbrev datert 16.02.2007 fra Røe Terrasse borettslag (vedlegg 6)
- 8) Forslag til reguleringsplan for Linus Jenssen tomta med Røe Terrasse. (vedlegg 7)
- 9) Forslag til reguleringsbestemmelser (vedlegg 8)
- 10) Situasjonsplan som viser hvilken bebyggelse som er tenkt (vedlegg 9)

**Rettigheter til eiendommen.**

Mesterbygg Innherred AS har inngått en utbyggingsavtale med grunneierne, Marie Dalen, David Nilsen, Elisabeth Dalen og Andreas Nilsen med rett til å kjøpe Linus Jenssen tomta. Atkomstveien til Røe Terrasse m.fl. eies av Mesterbygg Innherred AS etter at arealer er kjøpt fra Levanger kommune, og fra gnr 275/729.

**Eksisterende eiendom – naboeiendommer og stedsanalyse.**

Den aktuelle eiendommen har opprinnelig vært et lite småbruk, og består i dag av en nærmest felleferdig enebolig i 2 etasjer og et tilsvarende høyt uthus i dårlig forfatning. Begge bygningene er tenkt revet eller flyttet. Den aktuelle eiendommen er på 2288 m<sup>2</sup>, og fremstår med relativt flatt terreng, men skråner svakt med ca 2,0 m høydeforskjell fra atkomstveien til Røe Terrasse i området der sør enden av ny bygning er planlagt, og ned til eiendomsgrensa mot gnr. 272/292, over en lengde på ca. 60 meter, og tilsvarer knapt 2 grader fall.

Bilder følger som vedlegg:

- a) Bilde av området, sett fra Himmelbrua (fra nord til nordøst), (vedlegg 10)
- b) Bilde av området, sett fra Elverhøyvegen, med Nordli jordet i forgrunnen (fra sør og sørøst) (vedlegg 11)
- c) Bilde av tomtegrensa mellom Linus Jenssen tomte og Gnr. 275/237 med bolig tilhørende Grethe og John Arne Jenssen, bolig sett fra sør. (vedlegg 12)
- d) Bilde fra Linus Jenssen tomte, sett mot øst og nordøst, med bolig, gnr. 275/237, tilhørende Grethe og John Arne Jenssen, og bolig Gamle Kongeveg 74, tilhørende Monica og Peter Folden i bakgrunnen. (vedlegg 13)
- e) Oversiktskart over området (vedlegg 14)

Bildet, (vedlegg 10) tatt fra himmelbrua viser tydelig hvordan området og eksisterende bebyggelse i området framstår, sett fra byen og fra nord og nordøst, som må sies å være hovedinnsikten til området.

Gamle Kongevei 60, Røe Terrasse og Elberg Boligtun, alle rekkehus i tradisjonelt treverk i to etasjer, og med saltak på 18 – 22°, må sies å være det som gjennomgående er mest synlig av bebyggelsen i området. Rekkehusenes takhøyder framstår som forholdsvis enhetlige, og passer godt inn i forhold til landskapsformasjonene med åskammen i bakgrunnen. Blant disse rekkehusene er det eneboliger i tradisjonelt treverk i alt fra én, 1,5 til to etasjer, og alle husene er gjennomgående med saltak i nokså ulike takvinkler. I bakgrunnen er det kulturlandskap med åker, eng og spredt bebyggelse. Eksisterende bebyggelses form og plassering går også fram av bildene i vedlegg 11 – 13.

På Linus Jenssen tomte planlegger vi en bygning tilsvarende den i Røe Terrasse, og denne må sies å gli godt inn de topografiske forhold, også i forhold til eksisterende bebyggelse.

Utfordringen er høydeplasseringen i terrenget, og sikre solforholdene til eiendom gnr 275/237, tilhørende Grethe og John Arne Jenssen, best mulig. Gnr. 275/637, tilhørende Arthur Johansen, blir liggende i utsikten mot vest fra balkongene/terassene til den planlagte bygningen på Linus Jenssen tomte, men dette blir på inngangssiden og på østsiden av boligen til Arthur Johansen, der det ikke er naturlig å ha sitt uteopphold. Dette vil derfor ikke bli mer sjenerende enn man må regne med når man bor i boligfelt. Det er også mulig å skjerme med en hekk i nabogrensa.

Linus Jenssen eiendommen grenser i vest og delvis sørvest mot Røe Terrasse, gnr 275 bnr. 170. Røe Terrasse er en toetasjes bygning på åtte leiligheter med parkeringskjeller. Og det er en tilsvarende hustype med tilsvarende leiligheter vi har planer om å kunne bygge ut på Linus Jenssen tomte. Reguleringsplanen for Røe Terrasse ble godkjent i kommunestyret den 29.01.2003. Det hører med til historien at P-3 Eiendom et par år tidligere forsøkte å regulere denne eiendommen, Røe Terrasse, og da kom det sterke anbefalinger fra fylkeskommunens arealavdeling om at bygninger i dette området burde reguleres med saltak.

Eiendommen grenser i sør og sør øst mot atkomstveien fra Elverhøyvegen til Røe Terrasse m.fl. og med Nordli jordet samt enebolig gnr. 275 bnr. 38+729 videre i samme himmelretning. Denne atkomstveien til Røe Terrasse m.fl. har Mesterbygg Innherred AS kjøpt av Levanger kommune, og vegen tilhører således Mesterbygg Innherred AS.

Denne vegen er nå blitt innlemmet i reguleringsplan for Nordli jordet, uten at Mesterbygg Innherred AS, som eier, er blitt informert om dette og gitt anledning til å uttale seg. Innlemmingen av denne atkomstvegen inn i reguleringsplan, Nordli, synes å være gjort for å gi noen ekstra parkeringsplasser til Røe Terrasse, selv om denne vegen ikke har noen funksjon for tomtene på Nordli jordet. Mesterbygg Innherred AS har planer om å innlemme denne at-

komstvegen i Linus Jenssen eiendommen, og tinglyse bruksrett for de innenfor liggende eiendommene som i dag har regulert dette som sin atkomstveg. Derfor foreslås denne atkomstvegen regulert "tilbake" inn i reguleringsplan for Linus Jenssen tomta og Røe Terrasse.

Mot nord grenser eiendommen mot enebolig gnr. 275 bnr 292 og innehavere er Monica og Peter Folden. Deres bolig er forskjøvet østover på sin tomt, slik at det først og fremst er deres utearealer på vestsiden av boligen som grenser mot Linus Jenssen tomta.

Mot vest grenser eiendommen mot enebolig, gnr. 275 bnr. 637, og innehaver er Arthur Johansen.

Mot øst og delvis nordøst grenser eiendommen mot enebolig gnr. 275/237 og innehavere er Grete og Jon Arne Jenssen.

Det er de to siste boligeiendommene spesielt gnr. 275/237 men også gnr. 275/637 tilhørende henholdsvis Grethe/John Arne Jenssen som blir berørt rent solmessig, og Arthur Johansen innsiktsmessig, noe vi kommenterer lengre ute i brevet. De øvrige naboene mener vi vil bli lite berørt av planen.

### **Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger.**

Eiendommen ligger midt i et boligfelt og har ligget brakk i flere år. Vi har blitt fortalt at hest har beitet der noen sommere. Eiendommen har ingen landbruksmessig interesse så langt vi kan se.

### **Miljøvern faglige vurderinger**

Ut fra vår oversikt berører ikke forslaget naturområder.. kulturlandskap eller kulturinteresser. Området har ingen friluftinteresser.

Området anses ikke ras-, flom- eller radonutsatt.

Vi kan ikke se at området er spesielt risikoutsatt p.g.a. industrianlegg, eksplosjonsfare,, kjemikalieutslipp eller andre forurensninger. Det lages ikke farlige stoffer i området, er ingen kraftledninger. Området har heller ikke vært utsatt for deponering eller destruksjon av avfall, eller vært industritomt.

Infrastrukturen passer godt til reguleringen. Det er ingen spesielle traseer for transport av farlig gods i området. Det er et godt egnet boligområde uten støysoner, fareområder eller spesiell ulykkesfrekvens.

### **Utnyttelsesgrad.**

Det er en overordnet politisk målsetting med forholdsvis høy utnyttelse i sentrumsnære områder, både for å spare landbruksarealer lengre ute, men også fordi det ut fra transport- og infrastrukturmessige forhold er miljømessig gunstig å samle befolkningen nært skoler, barnehager, butikker, bysentra og lignende.

Det må derfor sies at både grunneieren og kommunen her har felles interesse av en høy utnyttelse av denne tomten med dens beliggenhet, men selvfølgelig innenfor akseptable forhold, trivsel og estetiske hensyn i området.

Bilparkering i en underetasje, delvis under terreng, er et viktig bidrag for å få høyere utnyttelse av eiendommen uten at det går utover bokvaliteten. For å oppnå dette, og samtidig kunne senke huset mest mulig i terrenget, er det viktig å kunne ordne kjøreatkomsten til parkeringskjelleren der terrenget naturlig er lavest, altså gjennom eksisterende kjøreatkomst til eiendommen fra Gamle Kongeveg.

Vi forslår en utnyttelsesgrad på 30 % BYA som er det samme som tidligere reguleringsplan for Røe Terrasse, og vesentlig lavere enn for Nordli jordet (40 %)

Vi ser for oss en toetasjes bygning med 18° saltak og parkeringskjeller av samme type som Røe Terrasse, vertikal- og horisontaldelt med 5 leiligheter i hver etasje.

### **Leke- og uteoppholdsarealer i området.**

Eiendommen har gunstig beliggenhet som boligområde, fri for trafikkstøy, veistøv, annen forurensing, samt godt med sol og lysinnslipp. Vest for den planlagte bygningen er 685 m<sup>2</sup> (68,5 m<sup>2</sup> pr. leilighet) foreslått regulert til lek og uteoppholdsareal. Ved å trekke fra bebygd areal (704 m<sup>2</sup> og 893 m<sup>2</sup> trafikkarealer på Linus Jenssen tomta, gjenstår ca. 1071 m<sup>2</sup> (107 m<sup>2</sup> pr. leilighet) til uteoppholdsarealer på egen tomt.

Uteoppholdsarealene må sies å være godt skjermet for trafikk, og det meste av arealene med rikelig lys- og solinnslipp. Dette området vil være godt egnet også til de minste barnas lek og opphold. Slik utbyggeren har sett for seg bebyggelsen, vil det være over 107 m<sup>2</sup> biltrafikkfritt og ubebygd areal pr. leilighet til felles uteopphold.

Eiendommen ligger lunt til i et område, typisk egnet for boliger. Hagle barne- og ungdomskole ligger innenfor en radius på 400 meter, og har ypperlige områder for "strøkslekeplass" for de litt større barna, og med rimelig trafiksikker atkomst fra det aktuelle området. Det ligger også idrettsbaner, både grus- og gressbane, innenfor en radius på 300 m, samt landbruksareal og friområder for vinteraktiviteter, skigåing o.s.v. i umiddelbar nærhet. (se oversiktskart, vedlegg 14.)

Tomta ligger forholdsvis flatt til, slik at det ikke vil by på problemer for tilgjengelig og bruk av utenhusområdene også for bevegelsehemmede. Selv om tomta har en nivåforskjell på ca 2 meter fra høyeste punkt mot sør, til laveste punkt mot nord, vil man med litt omplanering av terrenget, vil det meste av utenomhusarealet være tilgjengelig for bevegelsehemmede.

Av eksisterende vegetasjon kan neves en ca 100 års bjerkeallé langs atkomstveien fra Gamle Kongevei. I den grad disse trærne er i bra tilstand, vil de ikke bli fjernet.

### **Sol innslipp og skygge for naboer.**

For minst mulig negative konsekvenser for sol til eiendom gnr 275/237 tilhørende Grethe/John Arne Jenssen, foreslår vi innkjøring til parkeringskjelleren gjennom eksisterende atkomst til eiendommen fra Gamle Kongeveg. På denne måten kan bygningen senkes slik at det planlagte bygningen på Linus Jenssen får en mønehøyde i kote 16.100, og en raffthøyde på ca. kote 14.100, noe som blir nesten to meter lavere enn bygningen i Røe Terrasse. (Se bilder, vedlegg 10 og 11). Nivå for gulv i hovedetasjen på det planlagte bygningen vil da komme litt lavere enn atkomstvegen til Røe Terrasse, der hvor denne vegen passerer den planlagte bygningen på Linus Jenssen tomta.

Ved å flytte nedkjøringen til parkeringskjelleren inn fra nord, der terrenget er lavest, reduseres nedkjøringsarealet til parkeringskjelleren. Den planlagte bygningen kan også flyttes lengre sørover på tomta, noe som også gir økt ettermiddags- og kveldssol til gnr 275/237 i forhold til opprinnelige planer. Dessuten har vi foreslått å korte ned på husets lengde, slik at bygningens nordre vegg trekkes ca. 9,0 meter lenger sørover på tomta enn opprinnelig planlagt.

NBI-blad, nr 311.115 omhandler sol diagrammer, og kan benyttes for beregne virkningen for solinnslipp ved utbygginger. Vi har tatt utgangspunkt i diagram for Steinkjer kommune, og da vil Levanger i virkeligheten komme litt bedre ut, totalt sett. Slik vi nå foreslår plassering og høyde av bygningen på Linus Jenssen tomta, vil dette få følgende solvirkning for et nærmere definert uteområde på gnr. 275/237 tilhørende Grethe/John Arne Jenssen, som vi har valgt å legge til ute terrassen på nord- nordvestsiden av deres bolig:

Når sola står i sørvest, går den fri fra mønet på det planlagte nybygget, og til denne terrassen, litt over kl. 15:00.

Det definerte utestedet til gnr. 275/276 ligger ca. 25 meter fra nordre ende av mønet på det planlagte nybygget, og en helning på ca.  $18^\circ$  fra horisontalplanet.

Ved høst- og vårjevndøgn (21. sept. og 21. mars) er sola ca  $18^\circ$  over horisontalplanet ca. kl 16:00 (sommertid), mens sola passerer nybygget nord fasade nesten ca. en halvtime før den tid, sett fra det definerte uteområdet på gnr. 275/276. Tilsvarende om formiddagen kommer ikke sola inn mot nybyggets møne før ca. kl 12:00. Mønet på nybygget mot sør ligger ca 55 meter fra det definerte uteområdet på gnr. 275/276, og når sola kommer ca  $12^\circ$  over horisontalplanet ca. kl 12:00, skinner den over taket på det planlagte nybygget. Det vil således kun være i perioden ca. 01. november til ca 10. februar at sola ikke skinner over mønet på det planlagte nybygget ca. kl 13:00 og ned på den definerte uteplassen til gnr. 275/276. Og i det meste av denne midtvintersperioden vil sola uansett ligge bak åskammen mot sør, og sørvest.

Et definert uteoppholdsområde på terrassen i hjørnet mot nord, nordvest for eiendommen gnr. 275/276, vil således ikke få noen solmessige konsekvenser i perioden 21. mars til 21 september, p.g.a. det planlagte nybygget. Og i perioden 21. september til 21. mars vil det for dette området heller ikke få særlig store solmessige konsekvenser.

De øvrige naboene vil bli enda mindre berørt av solmessige forhold.

### **Atkomst og parkering**

Når det gjelder innkjøring til parkeringskjelleren etter eksisterende avkjørsel til eiendommen, som går fra Gamle Kongeveg, vil dette få visse, men ikke betydelige trafikkmessige konsekvenser for gnr. 275/292 tilhørende Monica og Peter Folden, samt gnr. 275/237 tilhørende Arthur Johansen. Men på den annen side, vil Monica og Peter Folden få redusert trafikken tilsvarende inn i Elverhøyvegen. Og Arthur Johansen (gnr. 275/637 får, med vårt forslag, rett til kjøreatkomst fra Gamle Kongevei, noe han har ønsket seg lenge. Dessuten vil atkomst til parkeringskjelleren utgjøre en årsdøgnstrafikk på ca. 20-30 passeringer i døgnet, noe som er å regne som en svært lav trafikkbelastning.

Vi har planlagt hele 11 gjeste-/esktraparkeringer med atkomst etter felles atkomstvei fra Elverhøyvegen og inn til Røe Terrasse. Inkl. de 10 biloppstillingsplassene i parkeringskjelleren blir dette ca. to plasser pr. leilighet.

Statens vegvesens normer for Veg- og gateutforming, i bok nr. 017 er lagt til grunn i planleggingen. Vegnormen sier at boligveier kan dimensjoneres for liten lastebil (LL), evt. kjøremåte "B". Dette krever en svingradius på 9,5 m. Kurver og bredde på kjøreveien er derfor tilpasset for å kjøres med liten lastebil (LL).

Veien dimensjoneres i henhold til vegnormal for A2 veier. Veiens utforming og bredde vil føre til at trafikken normalt vil gå i 5-15 km/time. Ved slike atkomstveier for opptil 30 boligenheter er det faglig sett akseptabelt med blandingstrafikk av sykkel, fotgjengere og biltrafikk. Videre heter det i samme vegnormal at Gang- og sykkelveier i utbygde områder, kan benyttes som adkomst for inntil ca. 10 boliger. Reguleringsplanen med inntil ca 10 boligenheter innebærer således en trafikkbelastning som faglig sett anses som nokså liten i denne sammenhengen.

Veien forutsettes utført som èn-felts vei med 3,0 m kjørebredde + 2\*0,25m skuldre, med en møteplass hvor kjørefeltet utvides til kjørebredde 5,0 m + 2\*0,25m skuldre. Veiens reguleringsbredde er 6,0 m.

**Vann- og avløp.**

Vann og avløp til offentlig ledningsnett ved Gamle Kongevei er sikret gjennom avtale om å koble til ledningsnettet til Røe Terrasse.

**Selve utbyggingen.**

Bilder på vedlegg 10 og 11 viser Røe Terrasse i to etasjer, med saltak og parkeringskjeller. Det er en vertikal- og horisontaldelt bygning med fire leiligheter i hver etasje. Det er en tilsvarende bygning, men med fem leiligheter i hver etasje som vi ser for oss på Linus Jenssen tomte. Møneretningen på den planlagte bygningen vil komme i retning nord sør i forhold til Røe Terrasse hvor møneretningen ligger mer i vestlig retning. Møne- og rafthøyde vil komme på et nivå som er ca 1,9 meter lavere enn Røe Terrasse.

Vi ser således for oss en toetasjes bygning med vertikale- og horisontaldelte tre- og fireroms leiligheter, til sammen, fem boligenheter i hver etasje. På gavlveggen mot nord ser vi for oss at kjelleretasjen får et utbygg med boder, med pulttak mot gavlveggen overfor. Dette utbygget vil være med å dempe høydevirkningen på gavlveggen mot nord.

Reguleringsplaner er ment å være dekkende over lang tid, også ved ombygginger, ja også ved gjenoppbygging etter en ev. brann. Etter vårt syn er det derfor urasjonelt og unødvendig byråkratisk å legge opp til en alt for detaljert reguleringsplan. Reguleringsplanen skal omfatte overordnede planer, så som utnyttelsesgrad, byggelinjer, minste uteoppholdsareal, hvilke arealer som skal avsettes til felles uteoppholdsareal, plassering av avkjørsel, minste antall biloppstillingsplasser, raft- og mønehøyder og lignende. Å bruke reguleringsbestemmelsene til å skjerpe byggeforskriftene er ikke i samsvar med Plan- og Bygningslovens intensjon med bestemmelsene om reguleringsplaner.

Detaljer er mer egnet i å ta i forbindelse med selve byggesaken. De overordnede deler av de estetiske hensyn som ligger i Plan- og Bygningsloven, ivaretas med bestemmelser om høyder, husplasseringer og utnyttelsesgrad. Plan og Bygningslovens § 74.2 regulerer de mer detaljerte estetiske hensyn i selve byggesaken. Likevel legger vi ved et utkast til en situasjonsplan som viser hvordan vi har tenkt oss utbyggingen.

For øvrig kan opplyses at vi bygger etter konseptet for "Mesterhus Lavenergi", som i hovedsak bygger på prinsippene om passive energiltak ved økt isolering i konstruksjonene og bedre vidnuer, skjerpet vindtetting, samt balansert ventilasjon med inntil 80 % gjenvinning. Oppvarmingsbehovet i bygningen blir således minimal, og med ildsted for fast brensel i tillegg til elektrisitet ivaretas også de nye skjermede energibestemmelsene i byggeforskriftene fra 01. februar 2007.

Dette kommer vi imidlertid inn på i selve byggesaken.

**Kommentarer til innkomne naboprotester og hvordan disse er forsøkt imøtekommet.**Vedlegg 6, fra Styret i Røe Terrasse v/ Per Erik Gripp:

Her er det kommet inn fornuftige kommentarer hvor vårt forslag til regulering imøtekommer kommentarene. Vi tinglyser atkomstrett for de eiendommene som i dag har bruksrett etter atkomstveien fra Elverhøyvegen, før denne atkomstvegen innlemmes i Linus Jenssen eiendommen.

Vedlegg 5, med felles brev fra

- a) Cecilia og Arthur Johansen, Gnr. 275 bnr. 637
- b) Rakel og Torvald Morstad, Gnr. 275 bnr. 188
- c) Anne Lorås og Kristian Johansen, Gnr. 275 bnr. 190
- d) Siv Hilde Jenssen og Bjørnar Olsen.
- e) Rannveig Gjølvd og Håvard Heistad, Gnr. 275 bnr. 38/676

- f) Grethe og John Arne Jenssen, Gnr. 275 bnr. 237
- g) Monica og Peter Folden, Gnr. 275 bnr. 292

Slike felles brev fra mange med til dels ulike interesser er vanskeligere å forholde seg til enn brev fra en enkelt tomteeier eller fra en gruppe med like interesser. Konsekvensene med en utbygging, sånn eller sånn, kan gi ulike konsekvenser for hver av naboeiendommene som har signert det samme brevet. Vi har derfor forsøkt å se litt på hvilke av tomteeiere som har interesse i de ulike kommentarene. Naboinnspillene tar vi for oss punktvis.

a) Mer naturlig å ta utgangspunkt i reguleringsplanen, Nordli, enn Røe Terrasse.

Dette er en selvstendig reguleringsplan hvor man ikke kan si at det er mer naturlig å ta utgangspunkt i den ene planene enn den andre. Linus Jenssen tomte grenser mot Røe Terrasse tomte, ligger i en naturlig forlengelse av rekkehusene i Gamle Kongevei og Røe Terrasse, og er derfor vel så naturlig å se i sammenheng med som med Nordli reguleringen. Bilder på vedlegg 10, viser også at Linus Jenssen tomte har en beliggenhet som harmonerer godt med Røe Terrasse, også i forhold til formasjonene på åskammen i bakgrunnen.

For øvrig ligger vårt forslag til reguleringsbestemmelser innenfor både utnyttelsesgrad og bygningshøyder som er benyttet ved Nordli reguleringen.

b) Bygningens høyde og tomtens utnyttelsesgrad bør følge Nordli planen.

Vi foreslo opprinnelig en utnyttelsesgrad på 30 % BYA, og en maksimal rafthøyde på 8,0 meter og en mønehøyde på 10 m over gjennomsnittlig planert terreng. Dette er ikke noen uvanlig høyde eller noen uvanlig høy utnyttelsesgrad. Tvert imot opererer reguleringsplanen for Nordli med en utnyttelsesgrad på 40 % BYA, og takhøyder på 9,5 m.

Vi har imidlertid forståelse for at noen av naboene frykter bygningens høyde og har sett nærmere på terrengformasjoner, atkomst og bygningens høyde. Her finner vi å kunne imøtekomme naboene, og foreslår en maksimal rafthøyde på maksimalt 7,0 meter og en mønehøyde på maksimalt 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Samtidig foreslår vi også å sette en mønebegrensning på +16,100, som er ca.1,9 meter lavere enn bygningen i Røe Terrasse.

c) Slektskap til nabobebyggelsen.

Bilde på vedlegg 10 og 11 viser hovedinntrykket av eksisterende bebyggelse. Rekkehuset i Gamle Kongevei 60, Røe Terrasse, samt Elberg boligtau, ved Okkenhaugveien, gir hovedinntrykket av området, og består av toetasjes trebygninger med 18 – 22 ° takvinkel. All boligbebyggelse i området består av én til toetasjes bygninger av tradisjonelt treverk, med saltak. Takvinkler varierer mye. Ut fra estetiske hensyn, konstruktivt økonomisk og energiøkonomisk gunstig løsning, ønsker vi å bygge med saltak. Det hører også med til historien at da P-3 eiendom ca omkring år 2000 forsøkte å regulere Røe Terrasse med en bygning med flatt tak, uttalte fylkeskommunenes arealavdeling at bebyggelsen i dette området burde ha saltak. Dessuten vil ikke mønet på et saltak med 18 ° takvinkel skygge særlig mer for solen enn rafthøyden p.g.a. at mønet vanligvis kommer lengre bort fra nabobebyggelsen.

Vår planlagte bebyggelse på Linus Jenssen eiendommen må således sies å være godt dokumentert at de tilpasses omgivelsene og landskapets karakter.

Naboønsket om å bygge maksimalt toetasjes bygning imøtekommes med våre planer.

d) En utvidelse av reguleringsplanen "Røe Terrasse" til også å omfatte Linus Jenssen tomte, bør i stedet behandles som en atskilt reguleringsplan.

Dette er ikke noen finurlig måte å få høyere utnyttelse på bekostning av tilgodearealer på

Røe Terrasse. Bestemmelsene om utnyttelsesgrad gjelder hver tomteeiendom, og det er ingen planer om å slå sammen de to eiendommene.

Dessuten har det kommet ønsker fra beboerne i Røe Terrasse om at gangveien sør for deres eiendom ikke lengre bør være gang- og sykkelsti for beboerne fra Linus Jenssen eiendommen, p.g.a. økt antall beboere. Minst mulig trafikk etter denne gang- og sykkelstien må også sies å være i samsvar med tidligere innspill fra Gamle Kongevei 60, samt fra eiendom 275/167. Ved å ta opp reguleringsplanen for Røe Terrasse samtidig med Linus Jenssen eiendommen, få vi anledning til å foreta slike justeringer.

For øvrig har vi i vårt forslag imøtekommet naboene ved å trekke byggegrensa på nord-siden av tomta lengre sørover, noe som sikrer bedre solinnslipp til gnr. 275/237 og gir også en større avstand fra utearealene til gnr. 275/292 til den planlagte bygningen.

Å bygge eneboliger, slik naboene antyder, vil på ingen måte forsvare de ressurser som går med for å kjøpe denne eiendommen, inkl. infratraktur, og da vil det være uaktuelt for oss å gå videre med et slikt konsept. Dessuten ligger det en stor kloakkledning tilhørende kommunen, rett over denne eiendommen som vil vanskeliggjøre en annen og mindre konsentrert husplassering enn den foreslåtte.

e) Det forventes at krav om leke- og utenomhusarealer blir ivaretatt i samsvar med gjeldende regler.

Det anser vi som en selvfølge, og når kommunes krav om regulert areal til felles leke- og utenomhusareal er minst 50 m<sup>2</sup> pr. eiendom, vil våre planer gi ca 68 m<sup>2</sup> pr. leilighet. Og når veiledningen til våre byggeforskrifter angir 80 m<sup>2</sup> totalt utenomhusareal etter at bebygd areal og trafikkarealer er trukket fra tomtearealet, bør være 80 m<sup>2</sup> pr. boenhet, vil våre planer gi ca. 107 m<sup>2</sup> pr boenhet.

f) Forventet å få en nærmere redegjørelse av den planlagte bygningsmassen.

Når en reguleringsplan som normalt skal være på et overordnet nivå, opererer med reguleringsformål, utnyttelsesgrad, byggelinjer, bygningens rafte- og mønehøyde, minste uteoppholdsareal, og med minste antall biloppstillingsplasser, sier det seg selv hvor stort man kan bygge. Små boenheter kan gi et større antall enn store enheter, men i store enheter er bor det ofte flere folk, slik at belastningen blir omtrent den samme. Det er ingen bestemmelser i norske standarder eller byggeforskrifter som sier hvor høy en etasje kan være, slik at antall etasjer ikke er like egnet å regulere som byggets høyde. Antall boenheter er heller ikke veldig presist i forhold til belastningen i området, bortsett fra litt retningssigende for trafikken til og fra området. To boenheter fra eller til, er vanligvis ikke det som endrer de trafikkmessige forholdene.

For øvrig kan det sies at våre planer går ut på å bygge en tradisjonell toetasjes trebygning med 18° saltak og parkeringskjeller. Bygningen består av vertikal- og horisontaldelte leiligheter, og vi ser for oss fem boenheter i hver etasje. Tilsvarende bygningstype er bygget i Røe Terrasse.

g) Etterlyser synliggjøring av vegetasjon i reguleringsplanens ytterområder.

Som utbygger bruker vi alltid å overlevere slike eiendommer ferdig beplantet. Skjerming mot innsyn av privatområder er viktige forhold som vi prøver å ta hensyn til. Og vegetasjon i tomtegrenser og andre steder kan være gunstige måter å ivareta både innsyn, men også i forhold til estetiske og landskapsmessige forhold som har med vind, høydevirkninger o.s.v. å gjøre. Derfor bruker vi å utarbeide beplantningsplaner i forbindelse med byggesøknader, og kan da også ta berørte og interesserte naboer med på råd. Men å gå så detaljert til verks allerede på reguleringsplannivå, synes vi blir unødvendig.

h) Sikring av naboenes solforhold.

Dette har med bygningers høyder, plassering på tomta, avstander til naboeiendommer samt himmelretninger å gjøre. Det er først og fremst, ettermiddags- og kveldsol folk er mye opptatt av. Som vi har omtalt overfor under avsnittet, "Sol innslipp og skygger for



naboer”, er det gnr. 275/276 tilhørende Grethe/John Arne Jenssen som blir berørt av dette. Vi har sette nærmere på disse forholdene, og for å imøtekomme denne naboen mest mulig, har vi sett på mulighetene for å redusere bygningens høydeplassering. Ved å flytte innkjøringen til parkeringskjelleren til eksisterende innkjørsel fra Gamle Kongevei, får vi muligheter til å plassere bygningen vesentlig lavere i terrenget. Dessuten har vi redusert bygningens lengde og flyttet byggegrensa mot nord lengre sørover.

Som vi har uttalt overfor, på side 3, viser vi gjennom bruk av soldigrammer fra NBI, at med de tilpasninger vi nå har gjort av bygningen og byggegrenser, vil også denne naboen fortsatt være sikret rimelig gode solforhold til sin eiendom. Det er kun et par perioder i vinterhavåret, mellom ca. kl. 12:00 og ca. kl 16:00 at et nærmere definert uteområdet på terrassen til gnr 275/276 vil få noe redusert solinnslipp i forhold til i dag. Midtvinters vil det uansett ikke være sol til denne eiendommen p,g,a. terrengformasjonene og at området er noe nordvendt.

Øvrige naboer vil bli enda mindre berørt av de solmessige konsekvensene.

i) Et samlet krav om overføring av eiendomsretten for foreslått gang/sykkelveg/kjøreatkomst fra Gamle Kongevei overføres til gnr. 275/697, tilhørende Arthur Johansen.

Da vi regulerte Røe Terrasse i 2002 var det sterke ønsker fra Gamle Kongevei 60, samt innehaver av gnr. 275/147 om å begrense bruken av gang- og sykkelstien over Røe Terrasse mest mulig. Nå er det kommet innspill fra beboerne i Røe Terrasse om at Linus Jenssen, p.g.a. forventningen om økt antall beboere, løser sin gang- og sykkelatkomst på annen måte enn etter gang- og sykkelveien over Røe Terrasse forbi Gamle Kongevei 70.

Både ut fra sikring av solforholdene til gnr. 275/276, men også estetiske hensyn i området, har vi forsøkt å få en lavest mulig terrengplassering på det planlagte bygningen. Samtidig ser vi også fordeler for naboene, både gnr. 275/276, og gnr. 275/292 med å flytte den planlagte bygningen lengst mulig sørover på tomta. For å oppnå dette, er vi avhengige av å plassere kjøreatkomsten til **nord** og **nordvestsiden** av bygningen, der tomta er lavest, og benytte eksisterende kjøreatkomst fra Gamle Kongevei og til parkeringskjelleren. Samtidig vil vi gi innehaver av gnr. 275/637, Arthur Johansen rett til å benytte samme vei som kjøreatkomst til sin bolig, en kjøreatkomst han lenge har ønsket seg. Noen overføring av eiendomsretten og eneatkomst for gnr. 275/637 for Linus Jenssen eksisterende atkomstvei er ikke aktuelt.

Kjøreatkomst til en parkeringskjeller med 10 biler pluss til én enebolig, innebærer fortsatt en så lav årsdøgnstrafikk, at vi ikke kan se noen trafikkmessige eller støymessige ulemper av betydning for de som bor nærmest denne kjøreatkomsten. Med en så lav årsdøgnstrafikk og en så kort atkomstvei med lavhastighetstrafikk, vil det være uproblematisk å la beboerne av Linus Jenssen eiendommen benytte samme vei også til gang- og sykkelatkomst.

j) Bevare den 100 år flotte bjerkealléen ved atkomstveien fra Gamle Kongevei.

Vi har ingen ønsker om å fjerne denne alléen. Men den er gammel, og trærne begynner å bli dårligere etter hvert. Forskrifter til Plan og Bygningsloven har ingen bestemmelser om søknads- eller meldeplikt for å felle trær. Det er derfor ikke Plan- og Bygningslovens intensjon at den skal benyttes til å regulere felling av trær. Etter vårt syn er det derfor lite egnet å ta inn i reguleringsbestemmelsene noe om at denne alléen ikke skal kunne felles. Når det gjelder solforhold som naboene påpeker som svært viktig, er det ingen planlagt bebyggelse som reduserer ettermiddagssolen for enkelte eiendommer mer enn denne alléen. Uansett må man kunne gjøre nødvendige tilpasninger av alléen for å sikre friskikten i krysset mot Gamle Kongevei. Og etter hvert som tiden går, antar vi at det vil være mer egnet med noe ikke så storvokst som en gammel bjerkeallé i dette området.

k) "Frimerkeregulering" av mindre boligtomter midt mellom eksisterende eneboligtomter.

Vi har mange eksempler på at rekkehus, lavblokker og eneboliger kan ligge side om side i skjønn harmoni. Det er ikke det estetikk og trivsel handler om. Men vi kjenner godt til de menneskelige egenskaper med motstand mot forandringer, og når de gjennom mange år har blitt vant til hvordan de har hatt det, så blir motstanden til enhver forandring stor. Dette har vi opplevd mange ganger, ikke minst da vi regulerte Røe Terrasse. Tilsvarende argumenter fra naboer ble også benyttet den gang, men etter at prosjektet ble ferdig, har vi hørt bare godord.

Våre planer innebærer ikke en koloss av et leilighetsbygg 8 m fra husveggen. Planen er heller ikke noe overtramp på miljø og estetikk. Den nærmeste avstanden til noen av eneboligene er ca. 15 m. Og den planlagte bygningen er en tradisjonell trebygning i to etasjer med saltak.

**Atkomst og tilrettelegging for funksjonshemmede (universell utforming)**

Den planlagte bygningen tilrettelegges for funksjonshemmede. Alle leilighetene vil bli planlagt med livsløpsstandard, med heisatkomst også fra garasjeanlegg i underetasjen.

**Saksbehandlingen.**

Oppstartning av planarbeider og utsendelse av foreløpige planer ble annonsert i Levangeravisen og Trønderavisen og utsendt til aktuelle naboer den 08. februar 2007. I brev to brev datert 16.02.2007 har vi fått innspill fra naboer som er gjennomgått, kommentert og i en viss grad innarbeidet i planene.

Det er ønskelig med en rask saksbehandling. Eiendommen ligger i et større boligområde, og infrastrukturmessig er den godt egnet til boligformål, med sin beliggenhet innenfor en radius på ca 500 m fra Levanger sentrum og nært sentrumsskolen, Hegle Barne og Ungdomsskole. Reguleringen krever ingen endring av eiendomsgrenser.

**Flere eksemplarer av situasjonskart og materiell for øvrig.**

Dersom det ønskes flere eksemplarer av planmaterialet er det bare å varsle, så skal vi etterse det.

Hilsen

Mesterbygg Innherred AS

  
Eskil Ørdal

Daglig leder