

Mesterbygg Innherred AS
v/Eskil Ørdal
Graven
7650 Verdal

INNHERRED SAMKOMMUNE
20 FEB. 2007

Innherred Samkommune
v/ Helberg
Postboks 130
7601 Levanger

16.02.07

VEDR. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN "LINUS JENSSEN TOMTA", GNR. 275,
BNR. 28, 34 OG 780, I LEVANGER KOMMUNE

Vi refererer til brev fra Mesterbygg Innherred "Varsel om oppstart av planarbeid" datert 05.02.07 og kunngjøring i TA 08.02.07 og ønsker å komme med våre innspill til foreslåtte reguleringsplan.

I vårt nærområde foreligger det en omfattende og nyere reguleringsplan for Nordli som vi mener det er naturlig å ta utgangspunkt i. Vi mener at en reguleringsplan for "Linus Jenssen tomten" til en viss grad må sees i sammenheng med og som en videreføring av reguleringsplan for Nordli da det her er snakk om to tilstøtende reguleringsområder. Vi mener også at det er mindre naturlig å sammenlikne regulering av "Linus Jenssen tomten" med eksisterende reguleringsplan for "Røe Terrasse" da sistnevnte område har et helt annet terreng/fallhøyde enn området utbygger nå har levert reguleringsforslag på.

I vedlagte utkast til reguleringsbestemmelser tilsendt fra Mesterbygg Innherred 05.02.07 omhandler §3 utnyttelsesgrad og gesim/-mønehøyder. Utkastet viser bl.a. til utnyttelsesgrad på 30 % bebygd areal av netto tomteareal og maksimal mønehøyde på opptil 10,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Vedr. høyde: Reguleringsplan for Nordli opererer med ulike makshøyder på bygningsmassen i ulike deler av reguleringsområdet for å ta høyde for ulikt terreng/fallhøyde slik at solforhold og siktlinjer m.v. i best mulig grad blir hensyntatt. I nordre del av reguleringsområdet, som grenser mot "Linus Jenssen tomten", hvor terrenget er flatt er makshøyder satt til 6,5 m for gjennom lavere bygninger gi et mer horisontalt uttrykk slik at omkringliggende miljø ivaretas på best mulig måte. "Linus Jenssen tomten" på kun ca. 2,6 da. er omkranset av eneboliger og terrenget er flatt. Det MÅ for enhver reguleringsplan være viktig å hensynta slektskap med eksisterende bebyggelse slik at nye bygg føyer seg naturlig inn i det boligområdet det legges inn i. Miljø, trivsel og estetikk må hensyntas til det beste for alle parter for fremtiden. Vi krever derfor at maks takhøyde (ikke gesim- eller mønehøyde) blir satt til 6,5 m og at det ikke kan bygges høyere enn maks 2 etasjer i høyden.

Vedr. utnyttelsesgrad: Vi registrerer at utbygger ønsker å utvide eksisterende reguleringsplan for "Røe Terrasse" til også å omfatte "Linus Jenssen tomten". Vi ønsker at "Linus Jenssen tomten" skal behandles som en atskilt reguleringsplan. Områdene er ikke sammenlignbare. Vi forventer at utnyttelsesgrad regnes ut på bakgrunn av "Linus Jenssen tomten" alene, og ikke sees i sammenheng med tidligere regulert område slik utbygger finurlig ønsker å åpne mulighet for. Vi forventer at foreslåtte utnyttelsesgrad på inntil 30 % bebygd areal av netto tomteareal ikke overstiger grenser vedtatt for Nordli-området hvor det er lagt til at maks

utnyttelsesgrad skal være 25 % av total tomtegrunn. Vi forventer også at krav til leke-/friområder blir ivare tatt ihht. gjeldende regler og at det også her kun er tomteareal for "Linus Jenssen tomten" alene legges til grunn for utrekning.

Videre vedr. planlagte bygningsmasse: Når det gjelder selve bygningsmassen som er planlagt hadde vi forventet å få noe mer informasjon om hvor mange leiligheter utbygger planlegger i bredde og høyde, type leiligheter, størrelse på planlagt bygg, utkast fasadetegninger m.v. Ut fra den enkle skissen vi har fått kan det se ut som om utbygger planlegger 6 leiligheter i bredden og 2 i høyden, og vi antar også at utbygger planlegger parkeringskjeller under selve bygget da det på skissen ikke er avsatt nok parkeringsplasser ihht. krav. Vi vet at bygg over 2 etasjer med parkeringskjeller blir ca. 10,0 m. høyt + 1 - 2 m fra gjennomsnittlig planert terreng i reguleringsområdets nordre del. Et slikt bygg føyer seg absolutt ikke naturlig inn i eksisterende boligområde (med hovedsaklig bolighus 1-1etg. m/kjeller), det bryter med alle krav til miljø og estetikk, og vi mener det vil være en katastrofe for vårt område! Vi krever derfor at fremtidig bygningsmasse på "Linus Jenssen tomten" gis et mer boligmessig uttrykk – boligmassen må deles opp i mindre enheter og gis tilnærmet samme form og utforming som omkringliggende boliger. Det er viktig at inntrykket mykes opp med vegetasjon også i reguleringsområdets ytterpunkter, og vi etterlyser synliggjøring av det på tilsendte skisse, spesielt mot eiendommene gnr. 275/bnr. 237 og gnr. 275/bnr. 292. Å sikre fortsatt gode solforhold for naboeiendommene må veie tungt i utformingen av bygningsmassen. Spesielt ser vi at eiendommene gnr. 275/bnr. 237 (mot nordøst) og gnr. 275/bnr. 292 (mot nordvest) står i fare for å få betraktelig forringet eksisterende solforhold på sine tomter noe som har stor betydning for livskvalitet/miljø for den enkelte. Endelig utforming av bygningsmassen, herunder oppdeling av bygningsmasse, byggets høyde, bredde, og lengde, samt plassering på tomten, har stor betydning for vårt nabolag! Vi ser det som hensiktsmessig for alle parter at utbygger lager en enkel 3D-skisse for å vise konsekvenser sol- og skyggeforhold slik at videre beslutningsgrunnlag blir godt nok.

Vedr. foreslåtte gang/sykkelveg/kjøreadkomst merket mørke grått på tilsendte skisse: Vi står samlet om å kreve at nevnte område overføres med hjemmel til gnr. 275/bnr. 637 som kompensasjon for tinglyst veirett denne eiendommen har og som ved utbygging av "Røe Terrasse" ikke er hensyntatt på en tilfredsstillende måte. Dette krever vi for å sikre kjøreadkomst til nevnte eiendom, døg under det krav og forutsetning at kjøreadkomst kan tillates slik området fremstår per i dag uten utvidelse! Vi ønsker meget sterkt å sikre den over 100 år gamle flotte bjørkealléen som danner vegens ytterpunkter og vi ønsker å hindre at området blir 3 dje tilgjengelige gang- og sykkelveg for fremtidige beboere på "Linus Jenssen tomten".

Dette er våre innspill/krav så langt. Vi satser på et konstruktivt samarbeide til alles beste.

Når det er sagt; vi er selvfølgelig totalt uenig i at "Linus Jenssen tomten" skal benyttes til leilighetsbygg! Området burde vært bebygget med bolighus noe som hadde vært mye mer naturlig. Vi har stor forståelse for ønske om og behov for fortetting i sentrumsnære områder, men vi mener at ulike områder må behandles ulikt. Vi blir alle negativt berørt av den storstilte utbyggingen på Nordli i større eller mindre grad, men det er en type utbygging vi har mer forståelse for enn denne type foreslåtte utbygging; "frimerke-regulering" av mindre boligtomter midt mellom eksisterende eneboligtomter.. Det blir stadig mer og mer vanlig at utbyggere kjøper opp eldre romslige boligtomter i etablerte boligområder midt mellom bolighus for å søke økonomisk vinning og vi kjenner til flere slike områder i Levanger som ulike utbyggere for tiden vurderer å kjøpe og utnytte. Det vi opplever nå kan like gjerne skje i

ditt nabolag – hva vil dere synes om å få en koloss av et leilighetsbygg 8 m fra husveggen?
Det finnes flere eksempler som for ettertiden fremstår som overtramp på miljø og estetikk
(eks. Bakken Borettslag, Eplehagen m.v.) og det finnes flere naturlige sentrumsnære tomter å
utvikle til fortetting med leiligheter (eks. tidl. Frol vg. skole m.fl.).

Hvorfor ikke styre utviklingen slik at vi alle for ettertiden kan trives, være fornøyde og stolte av byen vår?


Med vennlig hilsen


Cecilia og Arthur Johansen


Rakel og Torvald Morstad


Anne Lorås og Kristian Johansen


Siv Hilde Jenssen og Bjørnar Olsen


Rannveig Gjelvold og Håvard Heistad


Grete og John Arne Jenssen


Monica og Peter Folden

Kopi sendt:

PUK i Levanger
Estetikk-utvalget v/Per Anker Johansen
LA v/Ask
TA v/Normeland