



REGULERINGSPLAN JOPLASSEN 1719/2/105

Saksbehandler: Bernt Arne Helberg E-post: bernt.arne.helberg@innherred-samkommune.no Tlf.: 74048219	Arkivref: 2007/7541 - /L12
--	--------------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	12.09.2007	94/07

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til bestemmelser datert 15.08.07 endres på følgende punkter:

- pkt.2.03 endres til: *"Maksimal takhøyde 6.5 m over gjennomsnittlig planert terreng."*
- tillegg til pkt.2.04: *"Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i BYA"*

Deretter legges forslag til reguleringsplan for Joplussen 1719/2/105, datert 15.08.07, med reviderte bestemmelser ut til offentlig ettersyn, i medhold av PBL § 27-1,2.

Utbygger bes vurdere å legge til rette for alternativ oppvarming basert på fornybare energikilder.

Vedlegg:

- 01 Planbeskrivelse, datert 20.08.07.
- 02 Plankart, datert 15.08.07
- 03 Bestemmelser, datert 15.08.07
- 04 Profiler, datert 15.08.07

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

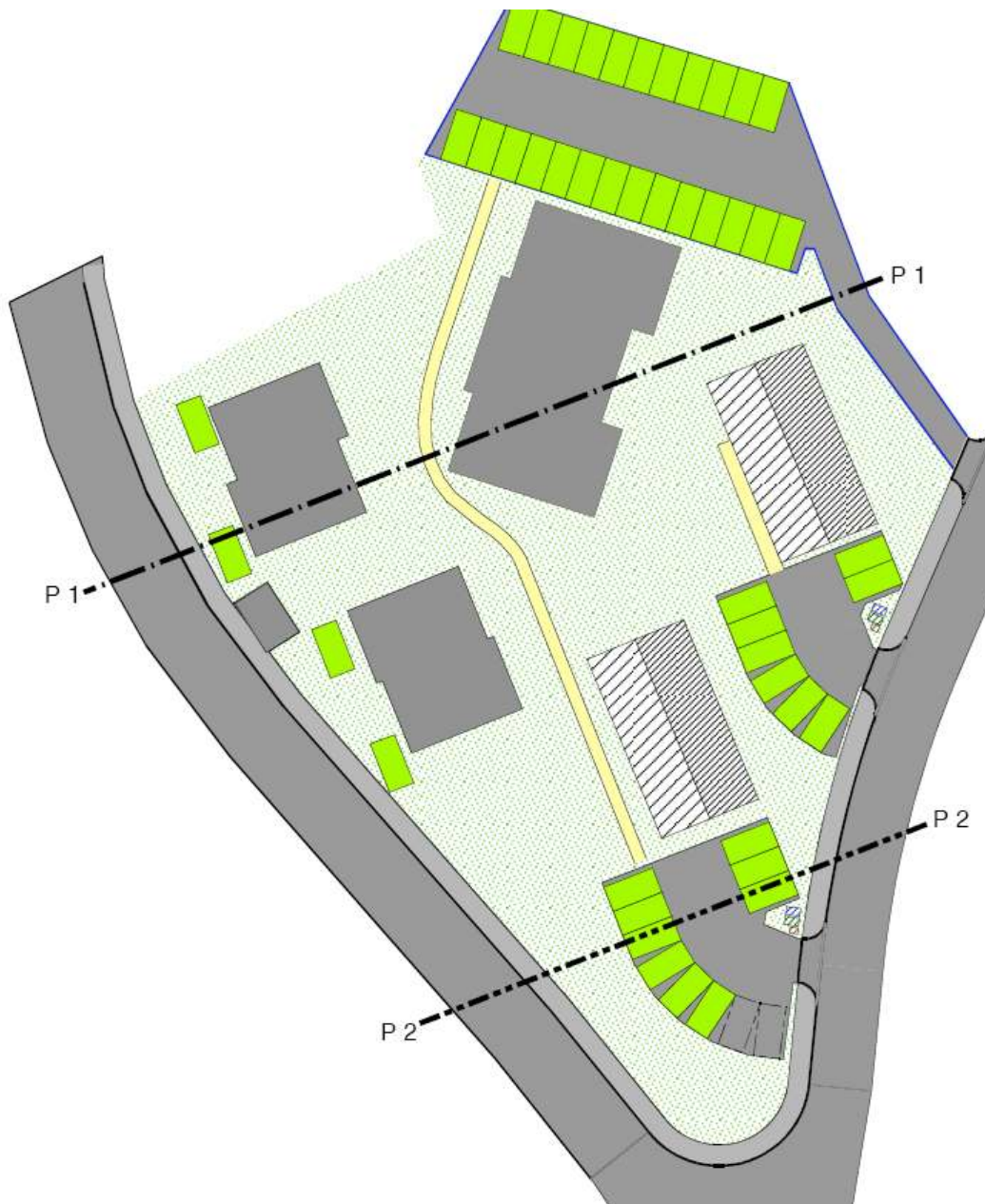
Sivilarkitekt Arvid Hellebust har på vegne av Boligbygg Midt-Norge AS v/Ragnar Brevik fremmet forslag til reguleringsplan for Joplussen datert 15.08.07.



Oversiktskart (Joplassen vist m/blå prikk)

Formålet med planen er å legge til rette for bedre utnyttelse av tomten. Det er tenkt tre nye bygg i tillegg til de to eksisterende husa som hver har 8 toroms leiligheter. Av de nye bygga er to planlagt med 4 leiligheter og ett med 8 leiligheter. Totalt blir det da 32 leiligheter på eiendommen.

Se tiltakshavers sin beskrivelse av planen, for mer utfyllende opplysninger om tiltaket. (Vedlegg 01)



Utsnitt av illustrasjonsplan datert 15.08.07 m/markering av profiler (vedlegg 04)

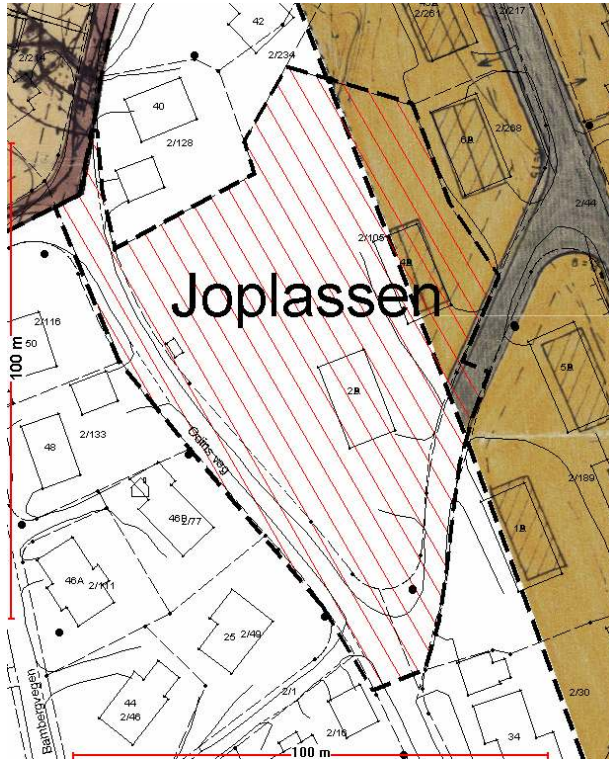
Medvirkning:

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Trønder-Avisa og Levangeravisa den 26.04.07. Forslagstiller fikk på bakgrunn av dette to muntlige henvendelser fra potensiell kjøper av Odins veg 50 og eier av Odins veg nr. 40. Begge ble besvart med orientering om planene.

Barnerepresentanten har fått oversendt planforslaget men har ikke kommet med merknader.

Planen er sendt på en intern høringsrunde til teknisk, helse og oppvekst uten at det har kommet merknader.

Planstatus:



Mot øst overlapper planforslaget delvis reguleringsplan for Nordsivegen, vedtatt 10.02.1977. Link til planarkiv: http://webhotel.gisline.no/GISLINEWebplan_1719/GL_planarkiv.aspx?planid=L1977003

Planforslaget grenser også mot reguleringsplan for Gjemble – nedre del, vedtatt 01.08.1973. Link til planarkiv: http://webhotel.gisline.no/GISLINEWebplan_1719/GL_planarkiv.aspx?planid=L1973004

Planen i forhold til tilgrensende planer.

Vurdering:

Bebyggelsen:

Kommunedelplan sentrum inneholder en bestemmelse ang. fortetting om at *fortettingen skal underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk*. I denne aktuelle saken er det lagt opp til en ny bebyggelse med flatt tak og pulttak, noe som står i kontrast til eksisterende bebyggelse på tomte og i området forøvrig. Ny bebyggelse er imidlertid plassert innerst på tomte, og eksisterende bygningsmasse vil sammen med de nærmeste husene mot øst/sørøst fortsatt danne et enhetlig miljø rundt Joplassvegen. Se bilde under.



Flyfoto fra sørøst

To av de nye boligene vil få fasader mot Odinsveg, men dette vil bli lite dominerende i etasjes fasader. Se vedlegg 04.

Maksimal mønehøyde er satt til 6.5 m i bestemmelsene. Dette er lavere enn høydebegrensningene i overlappende plan for Nordsivegen, og anses som en fornuftig grense. Det blir imidlertid misvisende å benytte mønehøyde når det gjelder flatt eller pulttak, og det foreslås derfor en endring i bestemmelsene.

Forslag: bestemmelsene pkt.2.03 endres til: ”Maksimal takhøyde 6.5 m over gjennomsnittlig planert terreng.”

Utnyttingsgrad/uteopphold/parkering: I kommuneplanen er det definert i bestemmelsene at parkeringsplasser på terreng skal inngå i bebygd areal (BYA) og at maks BYA er 35%. Ny veileder ”Grad av utnytting” presiserer også at parkering på terreng skal inngå i utnyttingsgraden. Link til veileder:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2007/T-1459-Grad-av-utnytting.html?id=468227>

I det aktuelle planforslaget er BYA satt til 25%, men det er ikke tatt høyde for parkeringsplasser. Hvis parkeringsplassene tas med vil BYA overstige 40%. Bestemmelsene stiller krav om 1,5 biloppstillingsplasser som er i samsvar med lokal forskrifter. Link til lokale vedtekter til plan og bygningsloven:

<http://www.lovdatabasen.no/for/lf/bv/tv-levanger-024.html>

Vi mener likevel at det er tilrådelig med så sterk utnytting fordi lokale forskrifter angående areal avsatt til lek anses som oppfylt. Det satt av tilstrekkelig felles uteareal på eiendommen og Joplussen ligger nært store friområder ned mot sjøen, områdene rundt det gamle sjøbadet. Det foreslås et tillegg i bestemmelsene som presiserer at i dette tilfellet inngår parkeringsplasser ikke i BYA.

Forslag: Tillegg til bestemmelsene pkt.2.04: ”Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i BYA”

Adkomst/g/S-veg/fortau: I dag er adkomsten til Joplussen utflytende over en lang strekning, men planforslaget viser tre avgrensede avkjørsler. Dette vil bedre trafikksikkerheten. Planforslaget gir rom for utvidelse av Odinsveg og Joplussen, og det er lagt inn et 2 meter bredt fortau.

Universell utforming:

Vi arbeider for at følgende bestemmelser tas inn i alle reguleringsplaner: ”Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Minimum 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard. Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klar til bruk.” Forslagstiller har tatt disse formuleringene inn.

Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn:

Vi har gått gjennom Fylkesmannens ”sjekklister ved vurdering av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i kommuneplanleggingen” uten å finne hensyn som ikke er ivarett. Se link: http://www.fylkesmannen.no/fmt_fagomrade.asp?tgid=2820&gid=2981&amid=1005322

Utbyggingsavtale: Tiltakshaver er varslet om krav til utbyggingsavtale, og vil ta kontakt med teknisk i kommunen for videre drøftinger. Forslag til utbyggingsavtale vil bli lagt fram i et senere møte.

Konklusjon: Det aktuelle forslaget er vurdert til å være henhold til bestemmelser ang. fortetting i Kommunedelplan for Levanger sentrum.

Planforslaget viser fortetting av et attraktivt sentrumsnært område, samtidig som muligheter for leik og uteopphold er sikra i nødvendig grad. Området har lett adkomst og tilgang til nødvendig infrastruktur. Det er tatt nødvendig hensyn til trafiksikkerhet. Utbyggingen anses som tilstrekkelig tilpasset omgivelsene og strøkets karakter.

Det tilrås derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Regulering av Joplassen, gnr. 2 bnr. 105 i Levanger kommune

Plan datert 15.08.07

BESKRIVELSE

Planforslaget fremmes av Boligbygg Midt-Norge AS, v/Ragnar Brevik.

Området er i dag regulert delvis til boligformål, og delvis uregulert.

Planområdet er 6650 m², og byggeområdet 4917 m².

Oppstart av arbeidet med planen ble kunngjort i Trønder-Avisa og Levanger-Avisa den 26.04. i år. Det har kommet to muntlige henvendelser til oss etter kunngjøringen; den ene fra potensiell kjøper av Odins veg nr. 50, den andre fra eier av Odins vei nr. 40. Begge ble besvart med orientering om planene.

Grensa mellom regulert og uregulert areal krysser i dag tomten på en tilsynelatende tilfeldig måte. Gjennom den planbegrensningen som er satt i dette forslaget, tas det sikte på å få en bedre definert plansituasjon. Planens begrensning er derfor sammenfallende med tomtegrensene.

Reguleringsområdet omfatter også den delen av Joplassvegen og Odins veg som grenser mot tomten.

På tomten står i dag to bolighus med åtte to-roms leiligheter i hvert. Disse inngår i planen, og er under rehabilitering. Grunnflaten er til sammen 360 m², og utgjør ca. 7,3 % av tomtearealet.

Formålet med foreliggende planforslag er å legge til rette for bedre utnyttelse av tomten.

Ny bebyggelse er tenkt som tre selvstendige bygg, hvorav to med fire leiligheter hvert, og ett med 8 leiligheter.

De to førstnevnte byggene har tre etasjer, hvor øverste etasje, som inneholder leiligheter på ett plan, har inngang fra Odins veg. De to nederste etasjene inneholder leiligheter over på to plan, og har inngang i sokkel.

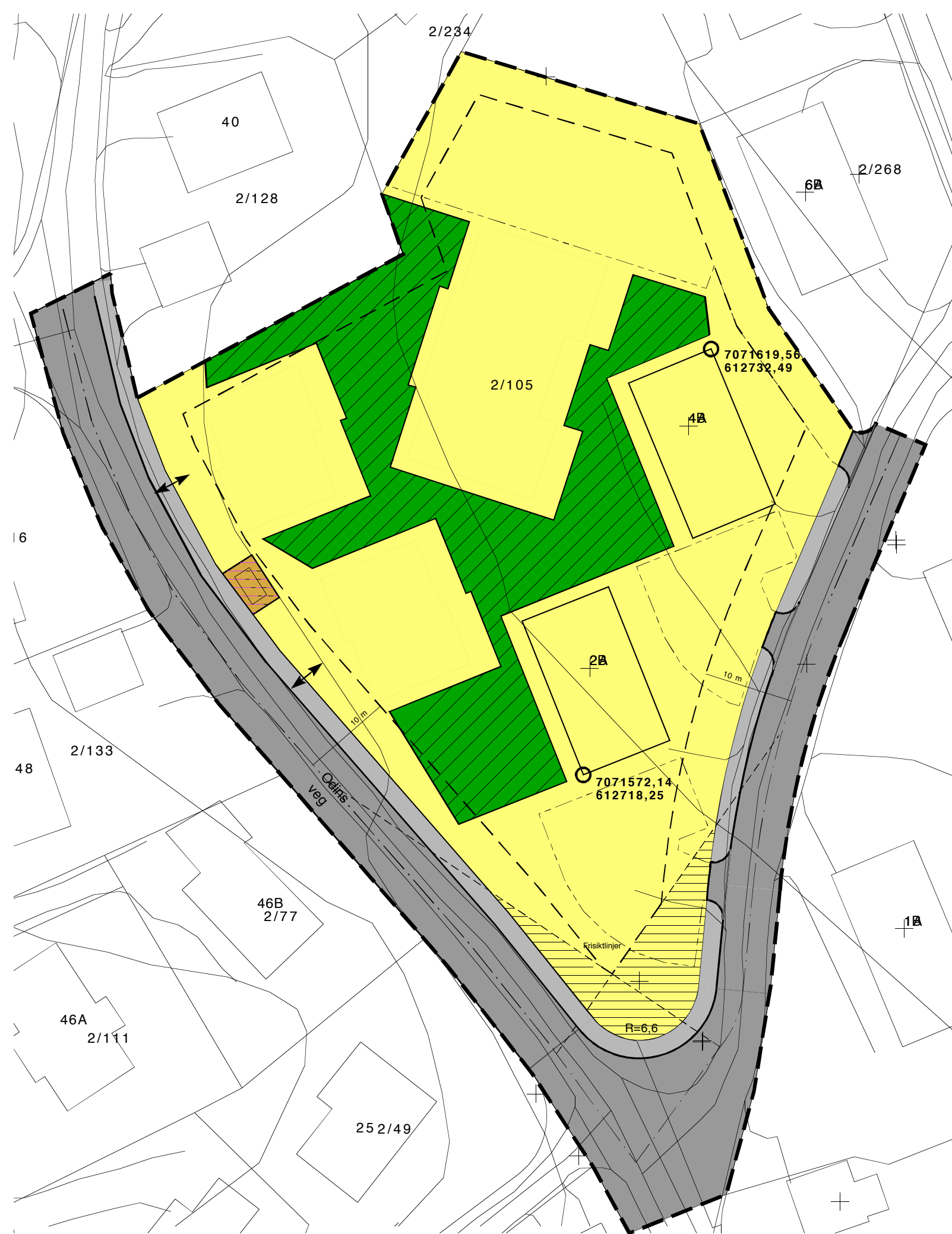
Det sistnevnte bygget har to etasjer, og alle leilighetene er på ett plan.

Det felles lekearealet vil være fellesareal for alle eiendommene innenfor reguleringsområdet.

Som vedlegg til regulerings-saken følger plantegning av området, samt to profiltegninger. Vedleggene er illustrasjoner, og skal ikke være bindende.

Levanger 20.08.07

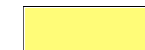
Arvid Hellebust
Siv.ark.



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

 BOLIG

2. TRAFIKKAREAL

 KJØREVEG

 FORTAU

3. SPESIALOMRÅDER

 FRISIKTZONE

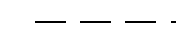
 ANNET SPESIALOMRÅDE (TRAFO)

4. FELLESOMRÅDER

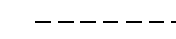
 FELLES LEKEAREAL

STREKSYMBOLER M.V.

 PLANENS BEGRENSNING

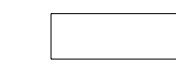
 BYGGEGRENSE

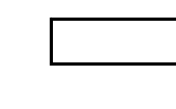
 FORMÅLSGRENSE

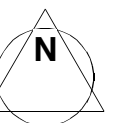
 FRISIKTLINJE

 PARKERING (VEILEDENDE)

 AVKJØRSEL

 OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE (VEILEDENDE)

 OMRISS AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN



0 m 10 m 20 m 30 m 40 m

MÅLESTOKK: 1:500

DATO: 15.08.07

REGULERINGSPLAN

MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

JOPLASSEN, GNR. 2, BNR. 105 I LEVANGER KOMMUNE

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
KUNNGJØRING AV OPPSTART AV PLANARBEIDET		26.04.07	A.H.
1. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER			
OFFENTLIG ETTERSYN FRA TIL			
2. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER			
OFFENTLIG ETTERSYN FRA TIL			
3. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK			
REVISJONER			



Arkitektkontoret Hellebust og Meland as

Kirkegata 59 - 7600 Levanger Tel. 74 08 03 77 - Faks 74 08 06 90

TEGN.NR.

3.836.01

SAKS-BEH.

A.H.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JOPLASSEN, GNR. 2, BNR. 105 I LEVANGER KOMMUNE

Planen og bestemmelsene er datert 15.08.07

Dato for siste behandling i PUK:

1 Generelt

1.01 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

1.02 Innenfor reguleringsgrensen er arealet regulert til:

1.02.1 Byggeområde

1.02.2 Felles lekeareal

1.02.3 Spesialområde

2 Byggeområde

2.01 Byggeområdet kan bebygges med bolig.

2.02 Bebyggelsen skal ha adkomst fra Odins veg og Joplassvegen.

2.03 Maksimal mønehøyde er 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

2.04 BYA skal ikke overstige 25 %.

2.05 Det skal anlegges biloppstillingsplasser for 1,5 biler pr. boenhet. Denne bestemmelsen omfatter også boenhetene i den eksisterende bebyggelsen.

Min. 5% av plassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

2.06 Uterommet skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bygningene.

2.07 Søknad om tillatelse til tiltak på eiendommen skal inneholde situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og høyde, kjøreareal og parkering for bil og sykkel, internt gangareal, vegetasjon, samt plassering av avfallskonteinere,

2.08 Min. 40 % av boligene skal utformes med livsløpsstandard.

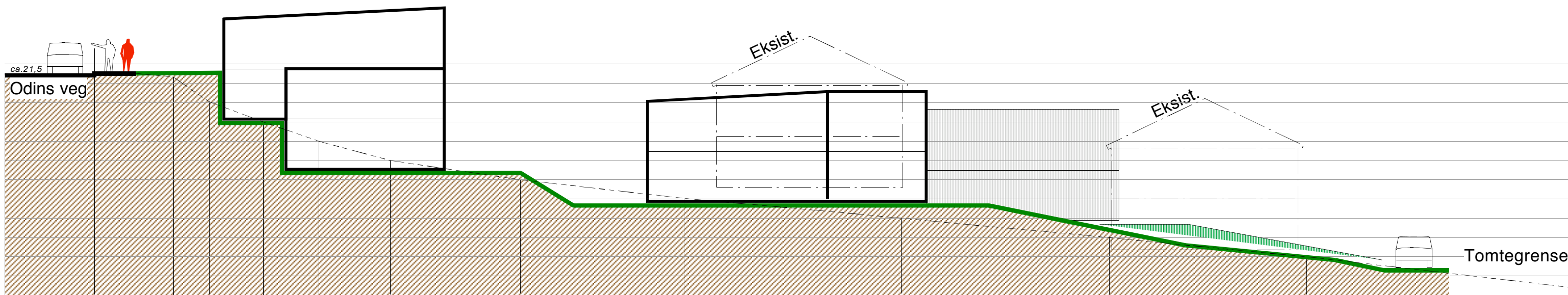
Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av bebyggelsen og utomhusarealene.

3 Fellesområde

3.01 Lekearealet er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

4 Spesialområde

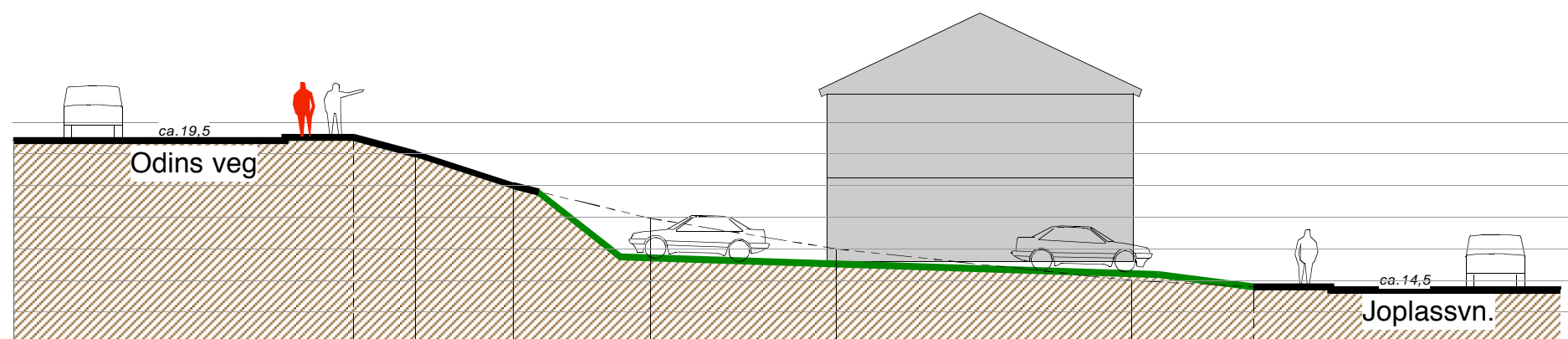
4.01 Frisiktsone i krysset mellom Odins veg og Joplassvegen.
Eksisterende trafo i Odins veg.



20

15

Profil 1-1



19

15

Profil 2-2

— **Nytt terreng**
 - - - **Oppr. terreng**

Prosjekt	Joplassen, Levanger Regulering	Status	Illustrasjon
Innhold	Profiler	Tegn.nr.	3.836.03
Sign.	a.h.	Kontroll	a.h.
		Dato	15.08.07
		Mål	1:200
		Rev.	@

