

Til: Innhered samkommune  
Fra: Håvar Brøndbo  
Dato: 2014-04-29

## **Kjønstadmarka B2 - kommentarer fra høring etter reguleringsendring**

Vi er bedt om å kommentere en del av de merknadene som har kommet inn etter høring av ovennevnte plan på vegne av Expo Nord Eiendom og Boligutvikling AS. Dette gjelder merknader fra Nord Trøndelag fylkeskommune, datert 03.04.2014 og fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag, datert 08.04.2014.

Innledningsvis ønsker vi å presisere at omarbeiding av prosjektet i utgangspunktet ikke var ønskelig fra Expo Nord sin side. Ved oppstart av prosjektet viste det seg at eksisterende ledningsanlegg ikke lå der de skulle i henhold til mottatte ledningskartverk. Dette medførte at bebyggelsen i den nederste rekken måtte flyttes vestover med det resultat at boligen lengst vest ikke lengre ble mulig å selge. Derfor måtte planen nå omarbeides. Expo Nord har hele tiden vært lojal til samkommunens pålegg, så ved denne første justeringen ble det også foretatt en reguleringsendring. Vi håper derfor at de endringene som nå er foreslått får en snarlig behandling, slik at salg og forberedelser for bygging kan gjennomføres.

### Merknader fra Nord Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunens merknader kan kortfattet oppsummeres slik:

- Planen må sikres at ny bebyggelse tilpasses terrenget, gjelder BK3 som synes utformet for flatt terreng
- Ved bebyggelse i 3 etasjer må eventuelle konsekvenser til tilgjengelighet vurderes

Expo Nord er enig i at bebyggelsen må tilpasses terrenget. Vedlagt følger profil som viser hvordan bebyggelse planlegges lagt. Profilet viser at bebyggelsen kan tilpasses i terrenget uten spesielt store inngrep.

For dette prosjektet har det hele tiden vært tanken å planlegge BK4 bebygd med tilgjengelige boenheter. I bestemmelsene for Kjønstadmarka etappe 1 er det stilt krav om at minimum 20 % av bebyggelsen innenfor B2 skal ha livsløpsstandard. Når det nå bygges 16 boliger hvor BK4 med 5 boliger har tilgjengelig boenhet, oppnår vi over 30 % tilgjengelig bolig. Expo Nord mener derfor at dette kravet er oppfylt med god margin.

### Merknader fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag

Fylkesmannen bemerker at området har fått en lavere utnyttelse enn opprinnelig plan. Ut fra landbruksavdelingens syn er det lite ønskelig å åpne for eneboliger i området. Miljøvernavdelingen presiserer videre behovet for god arealutnyttelse i et område med arealpress.

I reguleringsplanen for Kjønstadmarka etappe 1, er det stilt krav om at: «Bebygd areal (BYA) skal være minimum 25 % og maksimum 40 %.» Omarbeidet prosjekt har en bygningsmasse på minimum 1195 m<sup>2</sup>. Hele planområdet er 4550 m<sup>2</sup>. Dette gir en utnyttelse på 26 %, og kravet til bebygd areal er således tilfredsstillt selv om ikke all gjesteparkering er medregnet. Med 16 boenheter, tilsvarer dette ca. 280 m<sup>2</sup> pr.

boenhet, eller 3,5 boenheter pr. daa. Dette indikerer også en forholdsvis høy utnyttelse av området. Expo Nord mener derfor at kravet til høy utnyttelse fremdeles er oppfylt, selv om en enhet utgår.

Vi håper nå at det gjøres et positivt vedtak i denne saken, slik at Expo Nord Bolig og Eiendomsutvikling AS kan få realisert planene uten ytterligere utsettelse.

Levanger, 2014-04-29



Håvar Brøndbo