



- Boligprosjekter
- Næringsbygg
- Rehabilitering
- Prosjektutvikling
- Byggeledelse
- Reguleringsplaner

INNHERRED SAMKOMMUNE
Samfunnsutvikling
Plan og miljø
Postboks 24
7651 Verdal

5. juli 2017

Vår ref: P:\Poweroffice\Dokumenter\8624\2015\02102015_NSK_2220.doc

SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING Kathrines Minde

Jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 §12-14.

Eiendommens **gnr.** ___275___, **bnr.** ___17___ **adresse:** _____

OPPLYSNINGER OM SØKER:

Navn: Arkplan Arkitektkontor
Adresse: Postboks 172, 7801 Namsos
E-post: nsk@arkplan.no
Tlf: 742 75 360

FAKTURA SENDES TIL:

Navn: ROSTU Bolig AS
Adresse: Nordåkeren 2, 7650 Verdal
Organisasjonsnummer: 912 448 576

SØKNADEN GJELDER FØLGENDE REGULERINGSPLAN:

Navn på planen: Kathrines Minde
PlanID: L2006005

Organisasjonsnummer:
980 467 325

Abel Meyers gt. 22
Postboks 172
7801 Namsos.

Bankgiro:
8671.07.07075

Tlf. 74 27 53 60
Fax 74 27 53 34

E-mail:
firmapost@arkplan.no
Hjemmeside: www.arkplan.no

Informasjon om endring av reguleringsplan:

På vegne av Øra Boligutvikling AS, ønsker Arkplan Arkitektkontor å fremme en mindre revidering, iht. PBL §12-14, av allerede godkjent reguleringsplan Kathrines Minde, i Levanger kommune.

Endringen består i å åpne opp for moderne byggeskikk med flate tak og en utnyttelse som gir rom for et varierte boligtyper i tråd med tilsvarende felt i området og boligmarkedet for øvrig.

Følgende bestemmelser ønskes endret:

2.1 Boligbebyggelse:

- Det tillates oppført inntil 24 boenheter.
- Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak.
- «Takvinkel på 22-28 grader» strykes
- **%BYA = 60%**
- «Rekkehus plasseres innenfor byggegrenser» strykes
- Felt A: For bebyggelse med flate- og pulttak, er maks. gesimshøyde 7.5m fra ferdig planert terreng.

5.4 Parkering: Fra 2 biler pr. boenhet, til ...

- 1,5 plass pr. boenhet for hovedenheten
- 1 plass for utleieenhet
- 0,5 plass for rene hybler
- 1 sykkelplass pr. boenhet

Ved å åpne opp for annen bebyggelse enn boliger i rekke, vil man være mer i tråd med ønsket i markedet. Kathrines Minde ligger forholdsvis sentrumsnært og i utkanten av et allerede etablert boligområde, bestående primært av 60-70 talls eneboliger med saltaks form, men også nyere rekkehus / flermannsboliger med flate tak. Området oppleves som under fortetting, med f.eks. Kvilstad som nærmeste område, hvorpå det er naturlig med modernisering av både estetikk og form. Geitingsvollen for øvrig, som Kathrines Minde er en del av, er også avsatt som et fremtidig boligområde. Et boligområde i forlengelsen av Kathrines Minde, på sikt, vil også høyst sannsynlig bebygges med samtidsarkitektur, noe som vil være med på å definere det nye strøket som enhetlig.

I og med at konsentrasjonen av antall boenheter holdes uendret, vises det til eksisterende reguleringsplan og de vurderinger som er tatt i forbindelse med dette. Det legges imidlertid opp til en lavere parkeringsdekning for området, noe som er i tråd med overordnede og regionale planer. Det er også lagt opp til sykkelplasser for å ytterligere underbygge miljøaspektet og nærhet til sentrumsfunksjoner.

Utnyttelsen av området er i eksisterende plan satt til 30% BYA, regnet ut fra brutto tomteareal. Brutto tomteareal medfører at halvparten av tilstøtende veis bredde, samt inntil 15m av friareal kan medregnes i tomtearealet. Dette er en tankegang benyttet i eldre reguleringsplaner, som medførte et mindre forutsigbart volum på bygningsmassen og en ujevn fortetting. Med denne beregningsmetoden vil snitt %BYA bli på ca. 45%. Hvis man tar utgangspunkt i nyeste fortettingsprosjekt i nærområdet (Kvilstad), ligger utnyttelsesgraden på 60-70%. Det foreslås derfor at utnyttelsen endres til %BYA på 60% og at dette gjelder for alle byggeområdene, noe som både vil forenkle beregning og skape forutsigbarhet for utnyttelsen av området.

På vegne av vår oppdragsgiver, ROSTU Bolig AS, ber vi om at søknaden tas opp til snarlig behandling som en forenklet reguleringsendring iht. PBL §12-14.

26.06.2015

Nils Sigurd Klykken

Dato og underskrift av søker



VEDLEGG LISTE:

- 1. Oppdaterte bestemmelser**
- 2. Innspill fra berørte parter og svar**

