



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR «STOKKBERGET B3, ÅSEN»**

Plan datert:
01.12.16

Bestemmelser datert:
01.12.16

Sist revidert:

Sist revidert:

**§ 1
GENERELT**

**OMRÅDETS
BEGRENSNING** Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**REGULERINGS-
FORMÅL** Følgende arealformål inngår:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BKS	1112
Renovasjonsanlegg	BRE	1550
Lekeplass	BLK	1610

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	SV	2010
Gatetun	SGT	2014
Annen veggrunn - tekniske anlegg	SVT	2018

6. Hensynssoner

Frisikt	H140	140
---------	------	-----

**§ 2
FELLESBESTEMMELSER**

**AUTOMATISK
FREDA
KULTUR-
MINNER** Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes; jfr. «Lov om kulturminner».

SITUASJONS-PLAN	Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.
UTOMHUSPLAN	Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser <ul style="list-style-type: none"> - bebyggelsens plassering - areal for uteopphold/lek - gang- og kjøremønstre - parkering - plassering og utforming av avfallsanlegg - andre forhold og element som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og/eller i forhold til omgivelsene. <p>For mindre byggetiltak kan en lavere detaljeringsgrad vurderes.</p>
ESTETIKK	Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Området skal samlet fremstå med et helhetlig preg. <p>Byggesøknad skal suppleres med et visualisert bilde av bebyggelsen, for å vise virkninger plassert i terreng og eventuelle silhuetter.</p>
UTEOPPHOLDS AREAL	Uteoppholdsarealet skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå).
TILGJENGELIGHET	De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
FRISIKT	Innenfor siktlinjer tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens/avkjørslens nivå.
AVFALLS-HÅNTERING	Felles renovasjonsløsning, skal plasseres i avsatt areal, i tillegg til felles postkassestativ og sykkelparkering.
GRENSE MOT GRØNNT-STRUKTUR	På tomter som grenser mot grøntstruktur, lekeplasser eller hvor det er påkrevet for almindelig sikkerhet, skal det etableres et fysisk skille langs grensen (beplantning, gjerde eller annet).
STØY	For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2012.
MILJØ	Ved omfordeling, flytting, fjerning eller tilføring av masse, skal ansvarlig entreprenør påse og sikre at det ikke medfører spredning av uønskede fremmede arter / organismer.
VEGETASJON	Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon fremføring av vann- og avløpsledninger, gangstier o.l. skal revegeteres. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.
OVERVANNS-HÅNTERING	Overvann tillates ført til kommunalt ledningsnett.

Dimensjonering av overvann skal være i henhold til Levanger kommunes retningslinjer, samt følge de anbefalinger og krav lagt til grunn i områdets VA-plan som viser hvordan overvannshåndtering vil bli løst. Dette er prosjekteringsanliggende og er knyttet til rekkefølgebestemmelsene før byggetillatelse kan gis. Se Rekkefølgekrav § 3.

§ 3 REKKEFØLGE

REKKEFØLGE	Før ferdigattest utstedes skal følgende være ferdigstilt: <ul style="list-style-type: none">- Felles lekeareal- Felles gatetun- Felles sykkelparkering- Felles renovasjon og overvannsløsning
------------	---

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Boligbebyggelse.

BYGGE- HØYDE	Gesims flate tak/gesims pulttak skal ikke overstige henholdsvis 7.5m/8.5m Definisjon gesims/mønehøyde, se teknisk forskrift.
TILLAT UTNYTTELSE	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50% av regulert tomt.
UTFORMING	Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttaks form.
GARASJER/ BILOPP- STILLING	I småhusbebyggelsen (to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal det være minimum en garasje-/carportplass + en biloppstillingsplass (kan være foran garasje/carport hvis det er plass på egen tomt). Situasjonsplan skal også vise felles oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler.
STØY	Alle boenheter skal ha et støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass. Utenfor rom med støyfølsom bruk bør L_{den} være under 55 dB. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende krav i Byggteknisk forskrift sammen med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av samme forskrift.
LEKEAREAL	F_BLK er felles for alle eiendommer i planområdet. Det skal etableres et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/grøntareal og kjøreveg (f_SV) og skal inneholde minimum sandkasse og huskestativ. Oppbygging av areal skal etterstribes å gjøres tilgjengelig for alle og skal ha grøntoppbygging, fortrinnsvis plen. Det tillates etablert felles oppstillingsplass for mopeder, motorsykler og sykler i dette formålet.

RENOVASJON Felles renovasjonsanlegg oppføres i samme form og uttrykk som øvrig bebyggelse og inkluderer plass for postkasser.

Det tillates etablert felles oppstillingsplass for mopeder, motorsykler og sykler i dette formålet.

BYGGEGRENSE Byggegrense er inntegnet i plankart og gjelder kun for boligbebyggelse. Det tillates oppført garasje / car-port, renovasjon og bygg for sykkel-, moped- og motorsykkelparkering inntil 1m fra tomtegrense.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

UTFORMING Veibygging skal skje mest mulig skånsomt og arealene rundt restaureres. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte, helst tilbake til det opprinnelige økosystemet ved naturlig revegetering med bruk av stedege toppmasser.

FELLESVEIER Felles veg f_SV1 skal betjene eiendommer innad i planområdet og eventuelle naboeiendommer. f_SVT1 benyttes til annen vegg grunn - tekniske anlegg i forbindelse med etablering av vei. Felles veg f_SGT er et felles gatetun for eiendommene i planområdet og kan benyttes til parkering for deres gjester.

Parkering må skje slik at adkomst ikke blir hindret.

§ 7

GRØNNSTRUKTUR

BYGNINGER Det tillates ikke oppført bygninger i grøntstrukturen. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, leke/apparat).

§ 10

HENSYNSSONER

**FRISIKTSONE
H140**

I frisktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisktsoner er ikke tillatt.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Levanger kommunestyre i møte xx.xx.xxxx

Robert Svarva
Ordfører