

**PLANBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN**  
**GAMLE KONGEVEG 102 (gnr./bnr. 273/14.)**  
**LEVANGER KOMMUNE**

<b>Planen er datert:</b>	15.11.2016
<b>Saksbehandling:</b>	
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	05.04.2017
Offentlig ettersyn	08.04.2017 - 22.05.2017
2. gangs behandling	xx.xx.2017
Vedtak i kommunestyret	xx.xx.2017
Bestemmelsene sist revidert.	06.04.2017

---

## §1 AVGRENSING

### 1.1 Planens avgrensning, plassering av bebyggelse

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:1000.  
Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

## §2 REGULERINGSFORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge planområdet for boligutbygging med tilhørende funksjoner. Barn og unges behov for lekeareal skal også ivaretas.

### 1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12- 5 Nr.1)

BK Boligbebyggelse – konsentret småhusbebyggelse  
R Renovasjonsanlegg  
U Uteoppholdsplass  
F\_U Felles uteoppholdsareal/lek

### 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12- 5 Nr.2)

P Parkering

### Hensynssoner (PBL § 12-6)

Sikringssone frisikt

## **§2. FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av uteområdene innenfor planen.

### **2.2 Tilgjengelig boenhet**

30% av boenhetene i planområdet skal tilfredstille krav om tilgjengelig boenhet.

### **2.3 Utomhusplan**

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med utomhusplan som skal vise:

- *parkeringsplasser, kjørearealer og avkjørsel*
- *uteoppholdsarealer, gangarealer og arealer for uteopphold/lek*
- *forstøtningsmurer, gjerder, støyskjerm etc.*
- *beplantning / vegetasjon*

### **2.4 Støy**

Kravene i ”Retningslinje for støy i arealplanlegging”, T-1442 tabell 3, skal ivaretas ved utbygging. Det er utarbeidet støyrapport for planområdet som gir anvisninger om hvordan støyskjerming skal skje.

### **2.5 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke registrerte automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

### **2.6 Rekkefølgebestemmelser**

Fellesområder for lek og opphold opparbeides i henhold til utomhusplan før boligene tas i bruk. Støyavbøtende tiltak skal være gjennomført før ny boligbebyggelse tas i bruk.

Ved trinnvis utbygging skal utomhusarealer og støydempende tiltak også være trinnvis.

### **2.7 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 og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

### **2.8 Murer & gjerder**

Gjerder og forstøtningsmurer innen hvert område skal ha en enhetlig utførelse.

### §3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 Nr. 1)

#### **BK Boligbebyggelse –småhusbebyggelse**

Type bebyggelse:

Innenfor formålet kan det oppføres kjede/rekkehusbebyggelse.

Grad av utnytting:

Grad av utnytting skal beregnes ut fra areal avsatt til boligformål.

For område BK settes %-BYA =70%.

Byggehøyder:

Boligbygg i området kan føres opp med maks høyde på møne på 9,5 meter

Garasjebygg kan føres opp med maks gesimshøyde på 3,5 meter.

Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Plassering:

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser, med plassering som vist på reguleringsplan.

Tak:

Tak på boligbygg skal utføres som saltak.

Tak på garasjebygg skal utformes med pulttak.

#### **R Renovasjonsanlegg**

Området skal brukes til plassering av renovasjonsdunker evt. bygg for renovasjonsutstyr.

Bygg kan oppføres med maks høyde 2,5 meter, og settes helt inn til eiendomsgrense.

For område renovasjonsanlegg settes %-BYA =100%.

#### **U Uteoppholdsareal**

Det skal opparbeides lekeområder for boligene på område regulert til formålet.

Det skal avsettes min 20 % av bebyggelsens BRA til leke- og oppholdsareal.

Deler av dette kan være uteareal på område for boligbebyggelse.

### §5. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 Nr2)

#### **P Parkering**

Det skal opparbeides biloppstillingsplass for 1,2 bil pr. boligenhet i område BK og

Deler av dette kan være garasjeplasser.

Det er tillatt å sette opp garasjer /carport og boder på området.

Garasjer kan plasseres inn til nabogrense, garasjer /boder kan oppføres med maks høyde på 4,5 meter. Tak på garasjer kan være saltak eller pulttak.

Arealer regulert til parkeringsformål som ikke benyttes til parkering skal beplantes.

### §6. HENSYNSONER (PBL § 12-6)

**1 Sikringssoner frisikt**

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum. Dette gjelder vegetasjon, gjerder og forstøtningsmurer.

Det kan ikke bygges på disse arealene.

**§7. Rekkefølgebestemmelser**

**Geoteknisk undersøkelse**

Geoteknisk vurdering som bekrefter og godkjenner tomten til det foreslåtte utbyggingsformålet skal legges frem og godkjennes av kommunen før søknad om rammetillatelse godkjennes.