

## Detaljreguleringsplan Birkelund, Levanger kommune – Plan ID L2014018

# REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Plankartet er datert: 25.04.2017

### Saksbehandling:

1.gang det faste utvalg for plansaker	14.06.2017
Offentlig ettersyn i perioden 24.06 -	21.08.2017
2.gang det faste utvalg for plansaker	XX.XX.2017
Kommunestyret, vedtak	XX.XX.2017

Bestemmelsene er sist revidert: 15.06.2017

---

## § 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er 25,7 daa. Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål jfr. PBL § 12-5: (SOSI-koder angitt i parantes)

### Bebyggelse og anlegg Pbl. § 12-5, 1. ledd

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Lekeplass (1610)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Pbl. § 12-5, 2. ledd

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

### Grønnstruktur Pbl. § 12-5, 3. ledd

- Naturområde (3020)
- Friområde (3040)

### Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift Pbl. § 12-5, 5. ledd

- Landbruksformål (5110)

### Hensynssoner: PBL § 12-6

- Sikringsoner - Frisiktzone ved veg (H140)
- Faresoner – Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)
- Båndleggingssoner – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) for hver av boligene skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. forstøtningsmurer og løsning for håndtering av overvann. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

§ 2.2 ESTETIKK OG ENERGI

Ny bebyggelse skal gis en høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet og være godt tilpasset sine omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene velges miljø- og ressursvennlige løsninger.

§ 2.3 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere.

§ 2.4 STØY

Ekvivalent støynivå for utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille de krav som er satt i Miljøverndepartementets T 1442/ 2012 "Retningslinje for støy i arealplanleggingen" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 2.5 KULTURMINNER

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes sameininget og fylkeskommunen jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

§ 2.6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Trafikkanlegg og tilstøtende grøntarealer innenfor planområdet skal opparbeides parallelt med utbygging av de ulike boligtomtene. Område avsatt til lekeplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis til første nye bolig.

Boliger på tomtene med nr. 4, 5 og 6 skal ikke tas i bruk før høyspentledning sørøst for planområdet er lagt i jordkabel.

**§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG Pbl. § 12-5, 1. ledd**

§ 3.1 BOLIGBEBYGGELSE – B1, B2

*Boligtyper*

Innen områder avsatt til boligformål tillates oppført frittliggende eneboliger. Som en del av hver bolig tillates i tillegg til hovedleilighet 1 to-romsleilighet eller inntil 2 hybler/ hybelleiligheter.

*Adkomst og parkeringsdekning*

Adkomstpiler til tomtene viser veiledende plassering.

Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr boenhet, hvorav minst 1 skal være i garasje eller carport. For to-roms bileilighet kreves 1 biloppstillingsplass. For inntil 2 hybler kreves 1 biloppstillingsplass. Det kreves dessuten oppstillingsplass i garasje eller bod for minst 3 sykler for hovedleilighet, for 2 sykler for to-roms leilighet, og for 1 sykkel per hybel.

*Byggegrenser*

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for nye boliger. Utendørs boder og garasje/ carport tillates plassert inntil 2 m fra tomtegrense. Garasje/ carport med innkjøring vinkelrett fra kjøreveg skal plasseres minimum 5 m fra tomtegrense mot veg. Garasje/ carport med innkjøring parallelt med kjøreveg tillates plassert inntil 2 m fra tomtegrense mot veg.

#### *Tomteutnyttelse*

Maksimum bebygd areal for B1 og B2 er 30 %-BYA. Bebygd areal beregnes iht. teknisk forskrift og er forholdet mellom summen av bebygd flate og tomtestørrelse. I bebygd flate inngår bolig, garasje/ carport, overdekt areal, utendørs boder og bakkeparkering (18 m<sup>2</sup> pr plass). Maksimum bebygd areal for garasjer/ carporter er 60 m<sup>2</sup>.

Tabell under angir tillatt hustype og maksimal kotehøyde på møne for hver av tomtene:

Tomt nr	Hustype	Maks mønehøyde
1	1 etg.	Kote 152,5
2	1 etg.	Kote 148
3	1 etg. + sokkel	Kote 143,5
4	1 etg. + sokkel	Kote 143,5
5	1 etg. + sokkel	Kote 145
6	1 ½ etg	Kote 152,5
7	1 ½ etg	Kote 153,5

Maksimal mønehøyde ved saltak og øvre gesims ved pulttak er 5,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved bygning for 1 etasjes hus. For 1 etasjes hus med sokkel og 1 1/2 etasjes hus er maksimal mønehøyde 7,2 m. Maksimal mønehøyde/ øverste gesimshøyde for garasjer er 5,0 m.

#### *Utforming av bebyggelse og anlegg*

Det tillates saltak med takvinkel mellom 25 og 37 grader eller pulttak med takvinkel mellom 15 og 25. Møneretning skal være som vist på plankartet. Garasjer/ carporter og boder o.l. skal oppføres i samme materiale og med samme formspråk som hovedhuset.

Evt. takopplett eller ark skal underordne seg takets hovedform, og ikke oppta mer enn 1/3 av takflatens lengde.

#### *Lekeareal*

For de nye boligene kreves opparbeidet lekeområde angitt som LEK. Lekeområdet skal minimum være 50 m<sup>2</sup> per boenhet.

#### § 3.2 LEKEPLASS – LEK

Område avsatt til lek er felles for alle boligene innen B1 og B2. Lekeområdet tillates opparbeidet med utstyr i lav høyde og naturmaterialer (tre, stein). Utformingen skal tilpasses nærheten til gravhaugen.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Pbl. § 12-5, 2. ledd

#### § 4.1 KJØREVEG - V1 - offentlig

Kjørevegen skal ha kjørebanebredde 4,5 m.

§ 4.2 ANNEN VEGGRUNN - offentlig

Trafikkarealer avsatt til annen veggrunn skal ha en bredde på min. 1,75 m (skulder, grøft – fylling/ skjæring). Arealet skal tilsåes og gis en tiltalende utforming. Vegetasjonen kan ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur.

**§ 5 GRØNNSTRUKTUR Pbl. § 12-5, 3. ledd**

§ 5.1 NATUROMRÅDE – GN - offentlig

Innenfor området skal naturlig vegetasjon i størst mulig grad opprettholdes.

§ 5.2 FRIOMRÅDE – GF - offentlig

Område GF skal kunne benyttes til opphold og rekreasjon. Området skal gis en skjøtsel tilsvarende tidligere beite der vegetasjon holdes nede og området fremstår åpent med god sikt i alle retninger. Område GF tillates tilrettelagt med opparbeidede stier med maks bredde 1 m (bark eller subbus) som illustrert på plankartet samt benker og informasjonstavler. Ved tilrettelegging av området skal det tas hensyn til kulturminnet.

**§ 6 HENSYNSSONER Pbl. § 12-6**

§ 6.1 SIKRINGSSONE – H140 frisisiktsoner

Innenfor frisisiktsone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller andre installasjoner med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

§ 6.2 FARESONE – H370 høyspenningsanlegg

Områdene markert med skravur på plankartet omfatter eksisterende høyspentlinje på 22 kV. I planen er det avsatt en sikringssone på 15 meter fra senter i høyspentlinjen.

§ 6.3 BÅNDLEGGINGSSONE - H730 båndlagt etter kulturminneloven

I reguleringsområdet er det registrert automatisk fredet kulturminne i form av et gravrøys fra bronsealder – jernalder. Gravminnet har lokalitets ID 26835. Kulturminnet er automatisk fredet i henhold til kulturminnelovens § 4 pkt. j. For å ivareta hensikten med kulturminnelovens §§ 3 og 6 reguleres områdene til hensynssone båndlagt etter kulturminneloven. Av hensyn til kulturminnene er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Eneste inngrep som tillates er informasjonsskilt om kulturminnet. Eventuell oppsetting av skilt skal skje i samråd med kulturminnemyndigheten. For øvrig henvises det til kulturminnelovens bestemmelser.