



Levanger kommune

# Kommuneplanens arealdel 2021-2040

L2021005

Bestemmelser og retningslinjer, datert 23.04.2021

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den dato, sak nr.

---

Ordfører

**Bestemmelser og retningslinjer m.m.:** Kommuneplanen består av planbeskrivelse med konsekvensutredning, plankart og bestemmelser med retningslinjer. Rettslig bindende bestemmelser framgår av de enkelte punkt nedenfor, mens retningslinjer er gitt med kursiv tekst i ramme sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring om hvordan bestemmelsene skal forstås. Det henvises til dokumenter (veiledere, retningslinjer o.l.) som over tid kan bli erstattet av nyere utgaver som skal benyttes.

**Grad av utnytting:** %-BYA (prosent bebygd areal), BRA (bruksareal i kvadratmeter) og BYA (bebygd areal i kvadratmeter) måles iht. veileder [H-2300 B Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler](#).

## INNHALDSFORTEGNELSE

---

Innholdsfortegnelse .....	2
1 Generelle Bestemmelser (§ 11-9) - Gjelder Innenfor Hele Planområdet.....	3
2 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1) .....	16
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2) .....	20
4 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3).....	20
5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5 a) .....	21
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7 nr. 6).....	23
7 Hensynssoner (§ 11-8).....	24

# 1 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9) - GJELDER INNENFOR HELE PLANOMRÅDET

---

## 1.1 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

- 1.1.1 Egne kommunedelplaner gjelder for Levanger sentrum, Skogn sentrum, og Åsen sentrum
- 1.1.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynssone detaljeringszone på plankartet (hvit flate med skravur). For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, gjelder kommunedelplanens generelle bestemmelser og retningslinjer for tema som ikke er avklart i reguleringsplan. Dette kan f.eks. være bestemmelse om skilt- og reklameinnretninger.

## 1.2 PLANKRAV (§ 11-9, NR. 1)

- 1.2.1 Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6 innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur (pbl §11-7, nr.1, 2 og 3) kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan.

*For fremtidig avsatte byggeområder med plankrav vises det til konsekvensutredning for kommuneplanen datert 6.04.2021 for forhold som skal hensyntas i planarbeidet. Forholdene nevnt i den enkelte utredning er ikke uttømmende.*

*Unntak fra plankrav for bebyggelse og anlegg er gitt i punkt 2.1, og for øvrige arealformål under aktuelt arealformål.*

Det skal utarbeides en områdeplan for Ytterøy sentrum jfr. politisk vedtak PS 122/20 i Formannskapet. Planen skal strekke seg f.o.m. kryss fylkesveg 6890/kommunevei sør for brannstasjonen t.o.m. Ytterøy helsetun. Planen skal ta sikte på å utvikle bolig- og næringsformål, samt nødvendig parkeringsareal. Det skal i forbindelse med planarbeidet legges til rette for gang- og sykkelvei på aktuelt strekke av fylkesveg 6890, ca. 1,2 km.

## 1.3 INNHOLDET I UTBYGGINGSAVtaler (§ 11-9 NR. 2)

- 1.3.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele planområdet. Utbyggingsavtale skal inngås før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.
- 1.3.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.
- 1.3.3 Utbyggingsavtale kan også benyttes der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.
- 1.3.4 Utbyggingsavtale kan også inngås for boligutbygging der det ikke kan skaffes tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor eget område eller fellesområde. Det kan i stedet avtales bidrag til drift og/eller opparbeidelse og utstyr på offentlige friområder og lignende anlegg med god kapasitet innenfor 250 meter fra aktuell boligutbygging. Småbarnslekeplass skal imidlertid

ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold skal sikres i reguleringsbestemmelse.

#### 1.4 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER FOR VANNFORSYNING, AVLØP, ENERGILØSNING, OG AVFALLSLØSNING I FORBINDELSE MED NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK (§ 11-9 NR. 3)

##### 1.4.1 Overordnet VA-plan

*Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan følge en overordnet VA-plan med krav iht. Levanger kommunes retningslinje datert 5.11.2018. Unntaket er planer som kun omfatter én bolig med 4 eller færre boenheter (firemannsbolig). Planen skal utarbeides av personell med vann- og avløpsfaglig kompetanse.*

##### 1.4.2 Energi

I reguleringsplaner som tilrettelegger for utbygging med BRA større enn 500 m<sup>2</sup>, skal det foreligge en varmeplan for området basert på fornybar energi. Tilknytning til eventuelt nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg skal avklares i varmeplanen. Dersom varmeplanen viser at det er lønnsomt med fornybar energi, skal dette velges som energiløsning.

##### 1.4.3 Avfallsløsning for husholdningsavfall

Ved planlegging av minst 25 boenheter skal nedgravd løsning benyttes dersom tilfredsstillende gangavstand og tilgjengelighet iht. gjeldende regelverk kan oppnås. Planer med mellom 9 og 25 boenheter får bunntømte beholdere på bakken. Planer med 8 eller færre boenheter får vanlige hjulbeholdere.

Eventuell sambruk av eksisterende anlegg innenfor 100 m avstand fra bebyggelsen skal vurderes. Nedgravde avfallsløsninger med adkomst skal være universelt utformet.

*Avfallsløsning skal ikke plasseres i veiareal, og plassering bør ikke medføre behov for rygging med tømmebil eller løfting over fortau og gang-/sykkelvei hvor barn ferdes. Plassering skal avklares med vegavdeling ved kommunens tekniske enhet.*

#### 1.5 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9 NR. 4)

1.5.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke ny bebyggelse tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er ferdigstilt.

1.5.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles med utstyr (benker, lekeapparat) før brukstillatelse for tilhørende boliger kan gis.

#### 1.6 RAMMEBESTEMMELSER - BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV M.M. (§ 11-9 NR. 5)

##### 1.6.1 Byggegrenser

###### Vann- og avløpsanlegg

*Bygninger bør ikke oppføres nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.*

*Det vises også til at Levanger kommunestyre i møte den 23.06.2010, sak 40/10, har fattet følgende vedtak: «Forslag til abonnementsvilkår tekniske og administrative bestemmelser for vann og avløp vedtas og trer i kraft for Levanger kommune fra og med 1 jan 2011. Fra samme dato oppheves «Sanitærreglement – tekniske og administrative bestemmelser» som gjeldende for Levanger kommune.»*

#### Høyspentledninger/-kabler

Se punkt 1.7.4 Elektromagnetiske felt.

#### Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Byggegrense mot sjø og vassdrag (saltvann og drikkevann) er den generelle 100-meters regelen. Unntak gjelder som følger: Det hvor det i plankartet allerede er bebyggelse med klar tettbygd karakter helt ned til sjøkanten langs fjord/saltvann går byggegrensa i eksisterende byggelinje, men minimum 20 meter fra vannkanten. Med områder med *klar tettbygd karakter*, menes aktuelle strekninger i Lauvtangen, Langøya med Sagtun, Hoøya, Hopla, Fåraaune, Litløya, Saltbuvika, deler av Jevikbukta og Sjøgrenda, Ekne sentrum, Børøya, og Kjølsvik (Ytterøy).

For drikkevannene Movatnet, Hoklingen og Sønningen er byggegrense mot vassdrag satt til 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. For øvrige vann, tjern og elver er byggegrense satt til 50 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bekker inngår ikke. Tiltak som kan tillates i forbudssonen følger av bestemmelsen pkt. 5.2 og 6.2.

#### Jernbane

Jernbanelovens byggegrense fra nærmeste spors midtlinje gjelder.

#### Veger, gang- og sykkelveger

*Utenfor regulerte områder gjelder byggegrenser fastsatt i Vegloven. Der Veglovens byggegrense tidligere er fraveket gjennom plan, skal byggegrense mot veg følge hovedlinjene i eksisterende hovedbebyggelse.*

Langs kommunale veger og alle gang- og sykkelveger tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytterkant av kjøreveg og gang- og sykkelveg. Ytterkant er inkludert 0,5 meter skulder utenfor asfaltkant.

*For private/felles veger bør lokalisering av ny bebyggelse og tilbygg for opphold ikke plasseres nærmere vegkant enn 4 meter. I nåværende utbyggingsområder bør eventuelle gaterom forsterkes ved at fasade følger hovedlinjene i eksisterende hovedbebyggelse.*

##### 1.6.1 Frisikt (siktkrav) i kryss og avkjørsler

Siktkrav i kryss og avkjørsler skal være i henhold til [Statens vegvesen sin håndbok N100 «Veg- og gateutforming»](#). Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres med sikttrekanter.

Ved regulering og søknad om tiltak skal frisikt i kryss og avkjørsler vises på kart.

##### 1.6.2 Utbyggingsvolum ved utarbeidelse av reguleringsplan

Det skal sikres god arealutnytting for ny bebyggelse og anlegg. Minimum og maksimum BYA-skall fastsettes i forbindelse med reguleringsplan. For arealer regulert til næring, forretning eller kontor kan maks 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering. Ubebygde deler av tomt

skal opparbeides med grøntareal. Byggehøyder skal vurderes ut fra generelt behov for høy arealutnyttelse og hensyn til omkringliggende omgivelser og eksisterende byggeskikk.

### 1.6.3 Funksjonskrav – innhold i bebyggelse

#### Tilgjengelig boenhet

Ved nye reguleringsplaner for boligbebyggelse innenfor planområdet skal minimum 30 % av boligene ha tilgjengelig boenhet.

*Nøyaktig antall tilgjengelige boenheter og plassering vurderes i hver enkelt planprosess etter hensiktsmessighet i forhold til terreng.*

*Områder som på grunn av topografi, nærhet til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt er spesielt egnet for tilgjengelige boenheter bør ha langt høyere andel tilgjengelige boenheter.*

#### Leilighetsstørrelser

Det bør legges til rette for variasjon i leilighetsstørrelser som tilpasser seg innbyggernes ulike behov.

### 1.6.4 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak. Det publikumsrettede fysiske miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

*Det skal legges til rette for brukermedvirkning for å identifisere problemer og kvalitetssikre løsninger.*

### 1.6.5 Leke- og uteoppholdsareal inkludert møteplasser

I reguleringsplaner og søknad om tiltak skal det dokumenteres at det på egen tomt, fellesområde eller offentlig friområde sikres minimum følgende leke- og uteoppholdsareal;

1. I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteareal pr. boenhet. Uteoppholdsareal på terrasse/veranda/balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke. Felles takterrasse på minst 150 m<sup>2</sup> kan medregnes.
2. Boligområder med 5 eller flere nye boenheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, som kan være felles for inntil 30 boenheter.
3. Boligområder med 25 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på minimum 1,5 dekar.
4. Boligområder med 100 eller flere boenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt eller annen type aktivitetsanlegg på minimum 1,5 dekar.
5. Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt innenfor planområdet kan inntil 50 % av påkrevd minimum uteoppholdsareal dekkes innenfor eksisterende offentlig tilgjengelig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 250 m langs trygg gangforbindelse. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafikksikker atkomst må sikres som vilkår i utbyggingsavtale for å frafalle kravet til uteoppholdsareal på eget område eller fellesområde. Småbarnslekeplass på minimum 150

m<sup>2</sup> skal imidlertid ligge maks 100 meter fra boligbebyggelsen. Krav til uteopphold sikres i reguleringsbestemmelse.

6. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt L<sub>den</sub> 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare.

*Arealer som er ment for lek og barns uteopphold skal ha godt innsyn fra omkringliggende bebyggelse og vegareal og tilstrekkelig belysning for å forebygge kriminalitet.*

7. Leke- og uteoppholdsarealer skal fortrinnsvis ikke være nordvendt, overbygd og skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.

*Terrenget skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal, med mindre det inngår som akebakke. Areal smalere enn 4 meter bør ikke regnes med som uteoppholdsareal.*

8. Deler av områdelekeplasser skal være universelt utformet.

9. *Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulik type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samvær mellom barn, unge og voksne. For publikumsrettede lekearealer i tilknytning til offentlige uterom skal noen lekeapparater kunne brukes av barn med ulik grad av funksjonsnedsetting.*

10. *Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.*

11. Småbarnslekeplasser skal ha minst tre typer utstyr for lek, som for eksempel vippedyr, huske og sandkasse. I tillegg skal de utformes med en sosial sone som minimum skal bestå av benker og bord, et slags overbygg med transparent utforming, og evt. grillplass.

*Utstyr og underlag i offentlige lekearealer skal tåle minst 20 års bruk. Det skal tas utgangspunkt i gjeldende Norsk standard for lekeplassutstyr.*

12. Ved eventuell omdisponering av areal som i planer er avsatt eller regulert til felles uteoppholdsareal eller friområde og er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal.

*Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse omdisponeringer av areal.*

13. *Barnehager og skoler bør sikres minste uteoppholdsareal i henhold til veiledende normer (bl.a. gjengitt i IS-1130 «Skolens utearealer – Om behovet for arealnormer og virkemidler» (Sosial- og helsedirektoratet, 2003) og F-4225 «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» (Kunnskapsdepartementet, 2006). Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.*

14. *Ved detaljregulering bør det vedlegges en illustrasjonsplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides og utstyres, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.*

#### 1.6.6 Uteareal i områder med arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet

*Utearealene bør ha god estetisk utforming, med bl.a. grøntrabatter/vegetasjon og materialbruk som tydeliggjør ferdsmønstre og parkering, gir skjerm-/levevegetasjon som deler opp større harde flater og som gir rom for trivelige møteplasser. Bestemmelsene og retningslinjene 1-14 i punkt 1.6.6 gjelder i den utstrekning de er relevante.*

### 1.6.7 Skilt og reklameinnretninger

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, møne eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretning tillates ikke.

Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Samlet areal skal ikke overskride 8 m<sup>2</sup>. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 1,0 m<sup>2</sup>. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt.

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og skal ikke ha lavere høyde over fortau/gang- og sykkelveg enn 2,5 meter.

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen. Løsfotreklame må ikke være til hinder for friskt i kryss og avkjørsler og fremkommelighet.

### 1.6.8 Parkering

I reguleringsplaner eller søknader om tillatelse skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser og manøvreringsareal som dekker minimum følgende krav;

Type bebyggelse	Bilplasser
Enebolig/tomannsbolig	2,0 pr. boenhet
Rekkehus/Bolighus med 3 eller flere boenheter	1,2 pr. boenhet
Hybler	1,0 pr. boenhet
Fritidsbolig med vegadkomst	1,0 pr. hytteenhet
Industri/lager	1,0 pr. 100 m <sup>2</sup> BRA
Forretning	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Kontor	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Hotell/restaurant/kafe/forsamlingslokale	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Skoler	1,5 pr. ansatt
Barnehager/helseinstitusjoner	1,5 pr. ansatt
Kultur- og idrettsarenaer	0,3 pr. sitteplass, tilskuer, ansatt

Ved beregning av parkeringsdekning i forhold til BRA i bebyggelsen skal det for etasjehøyde over 3 m ikke regnes BRA for tenkte plan.

Kravet til parkering for sykkel skal normalt være 2 plasser per boenhet og 0,5 plasser per ansatt.

*Parkeringskjeller skal benyttes som løsning der det er nødvendig for å oppnå god arealutnyttelse og tilpasning til omgivelsene.*



*Minimum 5 % av parkeringsplasser, og minimum 1 plass, i felles og offentlig parkeringsanlegg bør tilrettelegges for brukere med nedsatt bevegelsesevne.*

*I leilighetsbygg bør minst 30 % av de tilgjengelige boenhetene sikres oppstillingsplass for rullestoler, rullatorer og permobiler, fortrinnsvis under tak og med mulighet for opplading. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for fri passasje i gangareal og rømningsveg.*

Ved nybygg av flermannsboliger, skoler/barnehager, kontorbygg mv skal det legges til rette for etablering av ladestasjoner for kjøretøy (inkludert sykler).

*Ved krav om minst 20 sykkelplasser bør minst 50 % av sykkelplassene ha overbygg.*

*Overbygd sykkelparkering bør likevel vurderes ved sentrale reisemål som skoler, arbeidsplasser og knutepunkt.*

*For barnehager og skoler bør det i tillegg sikres eget areal for henting og bringing av barn.*

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes andre parkeringskrav dersom forholdene gjør dette påkrevet eller dersom planen omfatter annen type bebyggelse.

#### 1.6.9 Utnytting av boligmassen (§ 31-6) - bruksendring av bolig

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for bruksendring av bolig etter pbl § 31-6 og for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler.

### 1.7 **KRAV TIL MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (§ 11-9 NR. 6)**

#### 1.7.1 Støy og annen forurensning

##### **Støy**

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og for støyende virksomhet. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift. Retningslinje med gitte grenseverdier gjelder.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor rød sone ikke tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, der det kan framlegges støyfaglig utredning som viser hvordan tilfredsstillende innendørs og utendørs støynivå kan oppnås. Utbygging som medfører økning i antall enheter skal ikke tillates.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor gul sone gjennomføres støyfaglig utredning før området kan vurderes utbygget med ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Det kreves også støyfaglig utredning før oppføring av ny støyfølsom bebyggelse i områder som ikke er kartlagt, men hvor lokalkunnskap tilsier at det kan være støyproblemer, samt dersom eksisterende plan ikke ivaretar støyhensyn i henhold til overnevnte støyretningslinje.

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

*Støyende næringsaktivitet/virksomhet bør ikke etableres i samme bygning som boliger.*

Ved utbygging som berører gul støysone skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås. Følgende krav skal da vurderes:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Grenseverdiene for støy i veilederens tabell 3 for felles uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt i gul støysone.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

#### Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

#### Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Bygninger for opphold over søppelfylling/deponi angitt i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase må være tette uten innlekkasje av gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger, annen følsom bebyggelse (institusjoner) eller forretning uten at det gjøres tiltak iht. forurensningsforskriftens kap. 2. Forurensningsforskriften gjelder både bygging og graving.

*Kjente områder med forurenset grunn er ikke vist som hensynssone i plankartet, da utstrekningen av forurensningen ikke er kartfestet.*

*Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak må det tas høyde for at det kan være lokaliteter med forurenset grunn som ikke er registrert i grunnforurensnings-database, matrikkel eller kommunedelplanen, der det tidligere har vært industri, verksted, gartneri o.l.*

#### 1.7.2 Flom-, skred- og rasfare inkludert havnivåstigning og stormflo

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstillt sikkerhetskrav i forhold til flom- og rasfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggt teknisk forskrift TEK17 kap. 7 med veiledning.

For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i områder ved sjøen hvor stormflo er dimensjonerende for havnivået, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på +3,0 m NN2000. For tiltak i sikkerhetsklasse 3 og byggverk som omfattes av storulykkesforskriften vises det til veileder «Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging» (DSB, september 2016).

I tillegg skal eventuell bølgepåvirkning vurderes ut ifra lokale forhold som blant annet vind, strøm, topografi, sjøbunnsforhold og strandkant. Der elva munner ut i fjorden skal samtidig

kombinasjon av flom i elv og stormflo, evt. også med bølger vurderes ut ifra hvilken type hendelser som kan skje, evt. kombinasjon av hendelser som kan gi skader.

For områder som kan være utsatt for flom- eller rasfare, skal det i forbindelse med videre detaljplanlegging eller byggesaksbehandling legges fram dokumentasjon på at nødvendige sikkerhetskrav er ivaretatt.

*For alle planer og tiltak som berøres av et av NVE's aktsomhetskart eller faresonekart for flom, skred og ras, herunder områder med mulighet for marin leire, skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng.*

*Ved tiltak i områder med mulig forekomst av kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper er det særlig viktig med kvalitet på vurderinger og beregninger, og behov for kontroll og oppfølging av anleggsarbeider. Foretak som gjennomfører utredning og kvalitetssikring må ha fagansvarlige med formell kompetanse innen fagområdet geoteknikk, samt dokumentert erfaring fra utredning iht. NVEs «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng» og prosjektering av tiltak i områder med sprøbruddmateriale i grunnen. Med formell kompetanse menes ingeniørutdanning med fordypning (tilsvarende MSc) i geoteknikk. Det bør kreves at ansvarlig foretak fremviser referanseprosjekter. Fagansvarlig i prosjektet må ha minimum 5 års erfaring som geotekniker, og må kunne fremvise relevante referanseprosjekter.*

*For planer om bygging i aktsomhetssone for flom, må detaljert faresonekartlegging utføres av et firma som har dokumentert fagkyndig flom- eller skredfaglig ledelse og fagmiljø. Videre bør firmaet ha ei ansvarsforsikring for oppdragsarbeidet sitt som minst tilsvare krav i NS 8401/8402 (prosjekterings- og rådgivningsoppdrag). Den faglige kompetansen bør dokumenteres gjennom ei referanseliste som skildrer relevante utførte oppdrag i firmaet/institusjonen de siste 5 årene. Tilsvarende må kompetansen til den faglige lederen i firmaet/institusjonen samt nøkkelpersoner (minst 2 stk. av omsyn til internkontroll) som skal utføre det aktuelle oppdraget, dokumenteres med en CV. De relevante oppdragene som de har utført må vises.*

*Det må også tas hensyn til høyde på ledningsnett for å unngå tilbakestrømning.*

### 1.7.3 Klimatilpasning og overvann

Et klimapåslag på 40 % legges til grunn for planlegging av overvannshåndtering.

Det stilles i alle utbygginger krav til overvannsreducerende tiltak og forsinking og fordrøyning av overvann lokalt, før dette videreføres til nedenforliggende overvannssystem (ledningsnett, bekk, vassdrag). Åpen, blå-grønn overvannshåndtering skal prioriteres der dette er hensiktsmessig. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

*Hvilke krav som stilles er avhengig av størrelse på utbygging, eksisterende avløpsnett i området, nedenforliggende resipient mm. Overvannshåndtering inngår som tema i VA-plan tilhørende reguleringsplan.*

*Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Aarealer regulert til infiltrasjon, fordrøyning og flomvei bør ikke brukes til snøopplag.*

#### 1.7.4 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad. Nye utbyggingsområder for boliger, hytter, campingplasser, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrotlesla.

Ved plassering av bolig- og institusjonsbebyggelse i nærhet til høyspenningsanlegg, kreves det dokumentasjon på at stråling ligger innenfor veiledende grenseverdier.

*Plankartet viser ikke faresone omkring høyspentledninger (luftstrekk), da faresonens reelle bredde ikke skal vises i plankartet. I plan- og byggesaker må faresonens bredde avgjøres på bakgrunn av opplysninger fra netteier om spenningsnivå (kilovolt) og strømstyrke (ampere).*

*Bredden på faresoner er bl.a. gitt i «Bolig nær høyspentanlegg» fra Statens strålevern.*

*Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB) har også en oversikt over minsteavstander i «Veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg».*

#### 1.7.4 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.

Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og mht. bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, farger m.v.

Ved fortetting skal det vedlegges en estetisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster, bygninger, og samspillet mellom disse. Fortettingen skal underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk.

*Der utbygging og nybygging skal integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges, men gjerne med bruk av et mer tidstypisk formspråk.*

*Langs offentlige gateløp, der takform varierer, bør bebyggelsens gesimshøyde være noenlunde lik. Større variasjon i gesimshøyde kan tillates for bygg med offentlige funksjoner og der bygget skal fungere som et landemerke, fondbygg, innfartsport el.l.*

Ved nybygging mot hovedgater, parker og offentlige plasser skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

*Større byggevolum bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade.*

*I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.*

*Ved nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.*

*Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør den estetiske vurderingen inngå i planbeskrivelsen. Både nær- og fjernvirkning samt evt. krav til detaljutforming (fasadeutforming, materialer, farger, detaljer, vinduer m.m.) skal vurderes.*

#### 1.7.5 Natur, landskap, grønnstruktur

Alle saker som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II. Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II samt forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

Det skal tas hensyn til terreng og naturlige elementer. Det er et overordna mål å ta vare på kulturlandskapet samt strandsonen, elver og bekkedrag med naturlige kantsoner.

Skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep skal unngås.

Uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Overvann og flomveier: I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

*Tiltak i vassdrag der formålet er stabilisering av vannløpet og hindre oppgrunning, kan tillates. Det bør ikke gjennomføres tiltak som endrer kapasiteten på eksisterende vannveier.*

*Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart.*

*Friluftslivskartleggingen i Levanger (2017) bør legges til grunn ved behandling av tiltak.*

Fremmede arter iht. Artsdatabankens «Fremmedartlista 2018» skal unngås i grønnstrukturen.

*Allergifremkallende vekster med stor pollenspredning bør ikke plantes nærmere bebyggelse og universelt utformede uteoppholdsrom enn 100 m. Samtidig bør duftsterke planter konsentreres på noen punkter i uteområdet.*

*Det oppfordres til planting av arter listet opp i [Blomstermeny.no](http://Blomstermeny.no) for å tilrettelegge for pollinerende insekter.*

*Ved spørsmål om dispensasjon og/eller omdisponering av grønnstruktur, skal det gjennomføres en grøntfaglig vurdering.*

## 1.8 HENSYN SOM SKAL TAS TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (§ 11-9 NR. 7)

### 1.8.1 Generelt

Konsekvensene for eventuelle kulturmiljø skal vurderes i alle plan- og byggesaker. For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring

og/eller gjenoppbygging av bygningens karakter, kan kommunen kreve at bygningens volum, formspråk, høyde, takform, fasader, listverk, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn. Ved søknad om endring skal det også legges vekt på at endringer tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.

Før det kan godkjennes ombygging eller riving av bygninger/anlegg oppført før 1930 eller andre bygninger/anlegg som omfattes av kommunens kulturmiljøkart, skal hensynet til eventuell verneverdi vurderes, og det skal i den forbindelse innhentes uttalelse fra Byantikvar og evt. regional kulturminnemyndighet. Kommunen kan i slike saker stille vilkår om at eksisterende og planlagt situasjon dokumenteres, og at istandsetting/gjenbruk vurderes som alternativ. Kommunen kan også stille vilkår om fotodokumentering eller ivaretagelse av bygningsdeler til dokumentasjonsformål.

*Fortetting eller supplerings av ny bebyggelse bør skje med varsomhet der de eksisterende kvalitetene i den eldre bebyggelsen bør være toneangivende.*

*Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing.*

*Kulturminner i utmarka som for eksempel setrer, setervoller, gamle veier, steingjerder og grensesteiner bør søkes bevart som historiefortellende elementer for ettertiden.*

## 1.9 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID (§ 11-9 NR. 8)

### 1.9.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Risiko- og sårbarhetsanalyser om relevante forhold skal gjennomføres iht. PBL § 4-3 ved utarbeidelse av planer for utbygging. Analysens omfang tilpasses hver enkelt sak og skal inngå i planbeskrivelsen.

Tiltak som kan bidra til å påvirke stabiliteten til eksisterende jernbanespor skal konsekvensvurderes. Dette gjelder alle tiltak langs jernbanen, men også inngrep i avstand fra selve linja. Det kan f.eks. være drenering og overvannshåndtering, uttak av skog og masser som kan endre vannets hastighet og retning, samt grunnvannsnivå.

### 1.9.2 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivare tatt. Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

Ved fortetting skal miljøkvalitet tillegges vekt ved å sikre nye grønne områder for opphold og lek. Fysiske forhold skal søkes forbedret ved å prioritere miljørettede løsninger i forhold til bygging av gang-/ og sykkelveger og fortau samt søke etter gode trafikkløsninger.

*Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg og anlegg for barn og unge, skal barn og unges behov være grunnleggende for utformingen.*

Barnerepresentanten skal delta fra start i planprosesser der konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø blir berørt, og det skal dokumenteres at Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er fulgt opp.

### 1.9.3 Kriminalitetsforebygging

Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

*«Tryggere nærmiljøer - Håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser» (Kriminalitetsforebyggende råd, 2012) bør benyttes.*

### 1.9.4 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder. «Folkehelse og kommuneplanlegging - Moment og tipsliste, IS-0333» (Helsedirektoratet, 2011) skal legges til grunn.

*Det er et mål at alle innbyggerne skal ha mulighet til friluftsliv (tur/rekreasjon) i rimelig gangavstand fra bolig, dvs. maks ~500 m. Omdisponering av areal skal ikke medføre at boligområder mister tilgangen til tur- og rekreasjonsmuligheter i gangavstand fra bolig i sin helhet.*

### 1.9.5 Energi

*Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det framgå av planbeskrivelsen hvordan krav til løsninger for energiforsyning i byggeteknisk forskrift er tenkt fulgt opp.*

### 1.9.6 Klima, miljø og naturmangfold

I plansaker skal det dokumenteres hvordan hensynet til naturmangfold er ivaretatt gjennom en konkret vurdering av de relevante prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

*For aktuelle fremtidige byggeområder skal det gjennomføres en tilpasset naturkartlegging. Dette temaet er omtalt i konsekvensutredningen for det enkelte området.*

Det skal i forbindelse med anleggsarbeider sikres at eksisterende vegetasjonsdekke tas vare på til revegetering av området etter endt tiltak. Forekomsten av fremmede arter og tiltak mot spredning av disse skal belyses ved detaljregulering. Når tiltakene er ferdige, skal det foretas en etterkontroll av området med tanke på fremmede arter. Ved funn av fremmede arter skal det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

*Bredde på kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes jfr. bestemmelsen pkt. 6.3, og belyses ved detaljregulering.*

*For aktuelle utbygginger og tiltak kan kommunen kreve at det gjennomføres et klimaregnskap.*

#### 1.9.7 Sikring av matjordlag

All matjord som blir berørt når dyrka jord omdisponeres skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområdet.

I alle plansaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

## 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR. 1)

### 2.1 UNNTAK FRA PLANKRAV (11-10 NR. 1)

Følgende tiltak omfattes ikke av plankravet i punkt 1.2 dersom de er i samsvar med arealformål og rammebestemmelser i denne plan:

- hovedombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse inntil 500 m2 BRA
- tiltak innenfor nåværende områder som omfatter:
  - inntil 4 boenheter inkludert eksisterende boenheter
  - inntil 500 m2 BYA og med gesims- og mønehøyde som ikke er høyere enn eksisterende bebyggelse på tomte
  - ikke er en etappe av større utbyggingstiltak
- installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg
- gjenoppbygging etter brann- eller naturskade
- unntak iht. tidligere planavklaringer er gitt under aktuelle formål
- jernbanetiltak jf. byggesaksforskrift § 4-3 som spor (skinner/sporveksler, sviller og ballast), kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, master, fundament, kabelkanaler, skilt som er nødvendig for avvikling av jernbanetrafikk, service- og informasjonsskilt, samt for mindre tiltak jf. byggesaksforskrift § 4-1.
- Akvakulturtiltak innenfor planavklart areal som er søknadspliktige jfr. Lov om akvakultur § 4.

### 2.2 RAMMEPLAN FOR AVKJØRSLER (§ 11-10 NR. 4)

Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler (holdningsklasser) skal ligge til grunn for nye og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i områder uten reguleringsplan.

### 2.3 BOLIGBEBYGGELSE

#### 2.3.1 Generelle bestemmelser for boligbebyggelse

Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes delt, er 1000 m2. Maksimalt areal som godkjennes er 2000 m2.



Boligtomt for en-/to-/tre- og firemannsboliger kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 %.

Konsentrert boligbebyggelse som rekke-/kjedehus og leilighetsbygg kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 65 %.

Boligbebyggelse med skråtak, med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse).

Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

*Generelle bestemmelser for arealutnytting og byggehøyder kan fravikes gjennom reguleringsplan.*

Ny bebyggelse, herunder mindre tilbygg, skal ikke plasseres nærmere veg enn øvrig bebyggelse i samme gate, med mindre byggegrense, veglov eller fylkestingsvedtak åpner for dette. I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal bebyggelsen utformes slik at strøkets karakter med frittliggende bygninger opprettholdes.

*Innenfor regulerte boligområder skal ikke offentlige arealer til lek og uteopphold omdisponeres til utbyggingsformål.*

### 2.3.2 Fremtidig boligbebyggelse B1, B3, B8, B12 og B14

Arealutnytting og byggehøyder avklares i forbindelse med reguleringsplan. Det skal tilstrebes høy arealutnytting og god tilpasning til omgivelsene.

### 2.3.3 Garasjer

Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m<sup>2</sup> og maks 70 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 4,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Frittstående garasjer i tilknytning til boliger innenfor bebyggelse og anlegg og som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg, kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra eiendomsgrense mot vei og alltid minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra eiendomsgrense mot vei og alltid minimum 2,0 meter fra vegkant.

Felles garasjeanlegg: I områder med eksisterende konsentrert boligbebyggelse kan det innenfor felles parkeringsplasser tillates garasjer i rekker med maks BYA 30 m<sup>2</sup> pr. garasjeplass. Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak eller flatt tak kan maks gesimshøyde være 4,5 meter.

## 2.4 FRITIDSBEBYGGELSE

### 2.4.1 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,5 dekar. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun én hytteenhet.

Hyttetomt med vegadkomst kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 135 m<sup>2</sup>, der en parkeringsplass (ikke garasje) på 15 m<sup>2</sup> inngår i maksimalt bebygd areal. Størrelsen på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 120 m<sup>2</sup>, hvorav uthus/garasje eller annekks maksimalt kan utgjøre bebygd areal (BYA) = 30 m<sup>2</sup>. Hytte og uthus/garasje skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter. Terrasser kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m<sup>2</sup>, tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m<sup>2</sup>.

Hyttebebyggelsen med skråtak (med unntak av pulttak) kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Hyttebebyggelse med flatt tak/pulttak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 4,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse.

Nye hyttefelt skal planlegges med felles løsninger for vann og avløp iht. egen vann- og avløpsplan.

Nye hyttefelt skal planlegges med fellespunkter for henting av avfall ved veier som fører til hyttefeltene.

*Løsning for adkomst og parkering for hyttefeltet skal utredes og avklares tidlig i forbindelse med en reguleringsplan. Det skal vurderes om det er behov for adkomstveg frem til den enkelte hytte i et felt eller om det er behov for felles parkeringsplass for deler av eller hele feltet.*

### 2.4.2 Fremtidig fritidsbebyggelse

Uten plankrav:

Fremtidige hyttefelt F1, F4, F5, F7, F12 er unntatt plankrav forutsatt at utbyggingen holder seg innenfor rammene gitt i denne plan og maks antall hytteenheter oppgitt i tabellen under. Det forutsettes at hyttenes plassering ikke medfører omdisponering av dyrkajord.

Område	Maks antall nye hytteenheter	Eventuelle utredningskrav
F1 Tørøya	3	
F4 Hæggerås	1	
F5 Nordbostad	2	
F7 Naust	2	Vurdering/avklaring av kartleggingsbehov for biologisk mangfold
F12 Grav	2	

*Det bør legges opp til felles løsninger for teknisk infrastruktur, veg og parkering, sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse.*

Med plankrav:

Øvrige arealer avsatt til hytteformål har plankrav. Krav til utbyggingsvolum, utforming og byggehøyder skal følge de generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse.

### 2.4.3 Naust

Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader.

For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30m<sup>2</sup> med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20m<sup>2</sup> med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning.

Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.

## 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

Tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Omsorgsboliger og boliger med service kan tillates under institusjon.

Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

## 2.6 RÅSTOFFUTVINNING

Det kreves reguleringsplan for områder avsatt til fremtidig råstoffutvinning R1-R2.

*Masseuttak utenfor områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt, med unntak av mindre masseuttak til alminnelig landbruksdrift på egen eiendom. Nye masseuttak skal vurderes og avklares gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel med påfølgende detaljregulering. Detaljregulering skal bl.a. avklare behovet for kartlegging av naturverdier, egne driftsplaner, avbøtende tiltak, etappevis og tidsavgrenset drift, restaurering og tilbakeføring av terreng samt etterfølgende arealbruk. I forbindelse med detaljregulering skal viktige ferdselsårer for friluftsliv kartlegges og ivaretas.*

*Områder for råstoffutvinning skal lokaliseres slik at eksisterende boligbebyggelse i minst mulig grad utsettes for støy, støv eller annen negativ påvirkning fra driften og transporten til og fra området, eventuelt at det skal vurderes avbøtende tiltak.*

## 2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE

I fremtidig næringsområde på Gråmyra tillates industri, verksted, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg og bevertning. Kontor i forbindelse med administrasjon av virksomhetene kan tillates.

I fremtidig næringsområde N3-N4 tillates industri, lager, verksted, landbruksrelatert næring, og tilsvarende. Næringsformål som er besøksintensive eller medfører mye transport tillates ikke.

I fremtidig næringsområde N6 tillates industri, verksted med/uten utsalg, landbruksrelatert næring, lager eller tilsvarende.

I fremtidig næringsområde N7 Kortmans lysfabrikk tillates landbruksrelatert næring, verksted med/uten utsalg og bevertning. Det tillates én boenhet innenfor formålet. Det åpnes ikke for mer utbygging på dyrkajord.

## 2.8 IDRETTSANLEGG

I områdene kan det tillates bebyggelse/anlegg og parkering som fremmer bruken av områdene som park- og idrettsanlegg. Maks 15 %-BYA. Det kreves støytredning for tiltak som kan gi endra støyforhold.

I nåværende område for idrettsanlegg Torsbustaden, tillates hoppbakke, alpinanlegg, skiskytebane, snøproduksjonsanlegg, skiløypetrasé, motorsportanlegg, skytebane og annen bebyggelse/anlegg som fremmer bruken som idretts- og aktivitetsområde. Maks 20 %-BYA.

## 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR. 2)

---

### 3.1 VEG

3.1.1 Plankartet viser nåværende offentlige kjøreveger med vegformål.

### 3.2 BANE

3.2.1 Plankartet viser nåværende områder for jernbane.

### 3.3 GANG-/SYKKELVEG

3.3.1 Nåværende og framtidige gang- og sykkelveger (hovednett) og turtraséer.

### 3.4 PARKERING

3.4.1 Det åpnes for parkering inkludert grøntrabatter.

### 3.5 HAVN

3.5.1 Plankartet viser nåværende havn

## 4 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

---

### 4.1 UNNTAK FRA PLANKRAV (§ 11-10, NR. 1)

4.1.1 Tilretteleggingstiltak som er i samsvar med og underbygger områdets funksjon som grønnstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.

4.1.2 *Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friområder, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen m.m, må bevares og*

*forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnstrukturen.*

- 4.1.3 *Jord- og skogbruksarealer som er del av sammenhengende grøntkorridorer og som er viktige for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, skal vurderes meget strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstruktur. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.*

## 4.2 FRIOMRÅDER

- 4.2.1 Tiltak og bruk i samsvar med formålet er tillatt.
- 4.2.2 Planen skiller ikke mellom offentlige friområder for allmennheten og felles friområder (lekeplasser) for et begrenset antall beboere. Friområdene skal brukes til friluftaktiviteter og rekreasjon. Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på, men skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Byggverk og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av friområdene kan tillates, også i byggeforbudsbeltet i strandsonen. I større friområder kan dette være sanitæranlegg, gangforbindelser, parkering, gapahuk o.l.

## 4.3 NATUROMRÅDE

Området er en omregulering av tidligere regulert industriareal. Innenfor arealet skal hensynet til natur, landskap og friluftsliv prioriteres.

# 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 11-7 NR. 5 A)

---

## 5.1 OMFANG, LOKALISERING OG BRUKSENDRING (§ 11-11, NR. 1)

Områdene omfatter areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag samt natur- og friluftsmål.

Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser eller monumentale bygninger. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

Ny bolig (kårbolig) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det, og det på eiendommen ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan- og bygningsloven § 11-11.

Bruksendring til tilleggsnæring innen eksisterende bebyggelse på landbrukseiendom kan tillates, der dette ikke er til ulempe for landbruksdrifta eller medfører vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.

Tillatelsen gjelder ikke bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom som ligger i 100-metersbeltet langs sjø og/eller berører andre regionale/ nasjonale miljøverdier.

Arealkrevende handel/virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen.

#### 5.1.1 Spredt boligbebyggelse

Innenfor kartfestede LNFR – områder for spredt boligbebyggelse kan det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse i planperioden tillates spredt boligbygging.

Rammebestemmelsene for boligbebyggelse gjelder også for nye boliger i områder med LNFR – spredt bebyggelse.

##### Lokaliseringskrav:

1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.
2. Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold.
3. Myr skal ikke omdisponeres.
4. Sammenhengende grønnstruktur skal ikke oppstykket.
5. Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.
6. Dyrkajord eller reelt dyrkbar jord må ikke omdisponeres.
7. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Godkjent løsning for avløp innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilder, er i tilknytning til kommunalt avløpsanlegg. Annen avløpsløsning kan godkjennes der det ikke er mulig å lede avløpet til kommunalt anlegg forutsatt at det kan dokumenteres av fagkyndig at utslippet ikke påvirker drikkevannskilden negativt.
8. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka jord.
9. Maksimal tomtestørrelse skal være 2 dekar.
10. Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket.
11. Ved nybygging av 4 boliger eller flere som bygges samtidig og ligger naturlig sammen med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan.
12. Innenfor området Voll – Åsen kan ny spredt boligbygging kun tillates i tilknytning til og som fortetting av eksisterende husklynger.

#### 5.1.2 Spredt fritidsbebyggelse

Utformingskrav for spredt hyttebebyggelse skal i nødvendig utstrekning følge de generelle hyttebestemmelsene i pkt. 2.4.1.

Det tillates oppført 15 nye hytter i planperioden innenfor område F8; 5 innenfor det nordligste arealet og 10 innenfor det sørligste arealet. Hyttene skal plasseres slik at de ikke er til hinder for friluftsliv, reindrift eller medfører omdisponering av myr. I øvrige områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse tillates ikke etablering av nye hytter uten reguleringsplan. Unntak kan gjøres når det gjelder gjenoppbygging av kondemnert/skadet hytte.

*Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning.*

*Ved fortetting av eksisterende hytteområder, skal det tas hensyn til terrenget og naturlige elementer som åser, koller, svaberg m.v. Disse elementer skal ikke nedbygges.*

## 5.2 TILLATELSE TIL NØDVENDIGE TILTAK I 100-METERSBELTET LANGS SJØEN (§ 11-11, NR. 4)

Plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs, herunder nødvendige brygger og naust i forbindelse med primærnæring.

### *Bebyggelsen*

*Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna, skal det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger skal være stedstilpasset med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende. Tidligere bebygde tun der rester fra tidligere bosetning finnes, kan det oppføres ny bebyggelse.*

### *Samdrift*

*Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften. Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig med annen plassering samt å fradele areal til tiltaket.*

## 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7 NR. 6)

---

### 6.1 BRUK OG VERN AV VANNFLATE, VANNSØYLE OG BUNN (§ 11-11 NR. 3)

Rør og ledninger som planlegges lagt i sjø, må ikke komme i konflikt med ankringsplasser.

#### 6.1.1 Drikkevann

Movatnet, Hoklingen og Sønningen er gitt formålet drikkevannskilde. Begrensninger i tiltak og aktivitet fremgår av sikringszone for drikkevann pkt. 7.1.3

#### 6.1.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

Arealet er flerbruksområde for natur, fiske, ferdsel og friluftsliv.

#### 6.1.3 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med akvakultur VKA1-6

Sjøarealer angitt som VKA er flerbruksområde for natur, fiske, ferdsel, friluftsliv, og akvakultur, der akvakulturtiltak må omsøkes etter plan- og bygningsloven og/eller særlov. Havbaserte oppdrettsanlegg av laksefisk og ål tillates ikke i Trondheimsfjorden. Viktige oppvekst- og gyteområder, kaste- og låssetningsplasser, fiskefelt og viktige områder for biologisk mangfold skal ivaretas ved lokalisering av anlegg for akvakultur.

#### 6.1.4 Naturområde i vann

N beskriver naturområder uten vernestatus med stor verdi for dyre- eller planteliv. Her tillates ingen tiltak som vil medføre høy risiko for skade/ødeleggelse. (PBL §11-11 pkt. 3) Fiske med stående redskap som garn og teiner tillates ikke.

#### 6.1.5 Småbåthavner

Følgende settes som vilkår for nyetablering og utvidelse av havner, samt vurderes for alle større eksisterende anlegg:

- Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeavskiller.
- Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene, og miljøfarlig avfall skal tas hånd om på en forsvarlig måte.
- Bølgeanlegg og bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.
- Det skal være tydelig skille mellom småbåthavn/gjestekai og badestrender. Bading skal skjermes for båttrafikk med markeringblåser ol.

• *Behovet for gjestekai for ilandstigning vurderes i forbindelse med reguleringsplaner det er relevant for.*

## 6.2 FORBUD MOT TILTAK INNTIL 100 METER LANGS VASSDRAG (§ 11-11, NR. 5)

Det generelle byggeforbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor rammebestemmelsene pkt. 1.6, forsvarlige bygge- og anleggstiltak for å fremme allment friluftsliv, eller på samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg.

Forbudet i henhold til § 20-1, pkt. j (midlertidig bygninger, konstruksjoner og anlegg) gjelder uansett varighet, hvis ikke tiltaket er godkjent gjennom plan eller annet vedtak.

## 6.3 NÆRINGSAVRENNING, KANTVEGETASJON OG ALLMENNHETENS TILGANG TIL STRANDSONEN (11-11 NR. 5)

*Bredde på kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes for alle tiltak og planer som berører eksisterende kantvegetasjon eller er innenfor 30 m fra ytterkant av vassdrag med årssikker vannføring. Bredde på kantvegetasjon skal settes ut fra hensyn til økosystem, naturmangfold, tilgrensende arealbruk, landskapsbilde, avrenning fra jordbruk, flomfare og erosjonsvern. NVEs veileder nr 2-2019 Kantvegetasjon langs vassdrag skal ligge til grunn for vurderingen.*

*Det skal som hovedregel ikke tillates å fjerne kantvegetasjon langs elver i en sone på 10 m fra vannkant, eller 6 m fra bekker med årssikker vannføring. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Skjøtsel ved selektiv hogst og uttak av fremmede arter kan tillates. Annen bredde på kantvegetasjon kan fastsettes etter en faglig begrunnet vurdering jfr. avsnitt over.*

*Rundballer skal ikke lagres nærmere enn 30 m fra vassdrag.*

## 7 HENSYNSSONER (§ 11-8)

### 7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (§ 11-8, BOKSTAV A)

#### 7.1.1 Ras- og skredfare (H310)

Ny bebyggelse skal plasseres slik at den tilfredsstiller sikkerhetskrav i forhold til ras- og skredfare. Sikkerhetskrav går fram av plan- og bygningslovens § 28-1 og byggeteknisk forskrift TEK17 kap. 7 med veiledning.



Innenfor faresone for kvikkleireskred kan det ikke igangsettes ny utbygging før geoteknisk vurdering er avklart i henhold til NVEs retningslinje nr. 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplaner». Ved plankrav skal forholdet avklares på reguleringsplannivå.

### 7.1.2 Sikringssone for nedslagsfelt drikkevann (H110\_1 – H110\_2)

Drikkevannskildene med nedbørsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedbørsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten.

Sikringssone for drikkevann ytre sone H110\_1 (hele nedslagsfeltet)

- Etablering av industri, større turistetablisseringer og campingplasser tillates ikke innenfor nedbørsfeltet.
- Anlegg av søppel- og avfallsdeponier tillates ikke innenfor nedbørsfeltet
- Ved nybygg av boliger og fritidsboliger med innlagt vann, eller ved utbedring av eksisterende avløpsanlegg, skal avløpet ledes til offentlig avløpsnett der hvor dette er mulig. Ved etablering av nye boliger hvor avløpet ikke kan ledes til kommunalt avløpsnett, må det dokumenteres av fagkyndig at utslippet ikke påvirker drikkevannskvaliteten negativt.
- Driften av landbrukseiendommer innenfor nedbørsfeltet må være slik at den medfører minst mulig forurensningsfare for drikkevannskilden.

*Konkrete begrensninger for drift og utvikling av landbruket skal styres av avtaler med grunneiere/klausuleringer.*

Sikringssone for drikkevann indre sone H110\_2

- Begrensningene gitt for ytre sone pkt 7.2.1. gjelder i den utstrekning de ikke er i motstrid med noen av punktene under
- Nye hytter tillates ikke oppført
- Innenfor en sone på 100 m fra Sønningen, Hoklingen, Movatnet, Lynvatnet og tilførselene Hytteelva, Stambekken, Størringsbekken, Burelva, Grønningelva, Mølnåa og Haugaelva må ny bebyggelse/virksomhet ha naturlig tilhørighet til allerede eksisterende bebyggelse/virksomhet. Annen ny bebyggelse/virksomhet er forbudt. Avløp skal føres til kommunalt avløpsanlegg. Der hvor dette ikke er mulig å lede avløp til kommunalt anlegg, må det dokumenteres av fagkyndig at utslippet ikke påvirker drikkevannskvaliteten negativt.
- Det er forbudt å opparbeide bade plass, grillplass ol. innenfor en sone på 100 m fra Hoklingen og Movatnet
- Det er forbudt å arrangere sport-, friluftstevner eller andre arrangementer ved Hoklingen og Movatnet. I en sone på 100 meter fra vannkanten er arrangementer forbudt uten tillatelse fra kommunen.
- Normal ferdsel, friluftsliv, bading og fiske tillates. Fisking er forbudt innenfor en avstand på 200 m fra vannintakene.

## 7.2 HENSYNSZONE FOR FRILUFTSLIV H530 (§11-8, NR. C)

*Innenfor hensynssone friluftsliv skal hensynet til friluftsliv prioriteres foran utbyggings- og jordbruksformål i et langtidsperspektiv. Tilrettelegging for friluftsliv er tillatt. Tiltak i tråd med*

*LNFR-formålet tillates, men det må utvises særlig forsiktighet med å tillate tiltak som medfører oppstyking av hensynssonen som kan gå ut over allmennhetens mulighet for fri ferdsel. Hogst og skogpleie bør utføres med hensyn til friluftslivet.*

### 7.3 BÅNDLEGGING (§ 11-8, NR. D)

#### 7.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

Båndleggingsone for områder som er vernet etter naturvernloven med egne forskrifter.

### 7.4 DETALJERINGSSONE – SONE HVOR REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE (§ 11-8, NR. F)

Soner/områder hvor reguleringsplaner fortsatt gjelder uendret, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planene.