



Levanger
kommune

PlanID
L2020005

Reguleringsbestemmelser

«Detaljregulering for Gjemble søndre»

Planen er datert: 20.05.2022
Revidert: xxxxxxxxxxxx

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven

Oppstartsmøte	31. mars 2022	
Kunngjøring om oppstart	07.april 2022	
Førstegangs behandling	xx.xx.xxxx,	sak nr. PS xx/xx
Offentlig ettersyn	xx.xx – xx.xx.xxxx	
Andregangs behandling	xx.xx.xxxx	«sak nr. xx/xx»
Vedtatt av Levanger kommunestyre	xx.xx.xxxx	«sak nr. xx/xx»
Kunngjøring av planvedtak	xx.xx.xxxx	

Reguleringsbestemmelsene er revidert - iht. kommunestyrets vedtak:

Anita Ravlo Sand
ordfører, Levanger kommune

Norconsult

Reguleringsplanen er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av Kjølen og Nydal Utbygging AS

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av nye boliger på eiendommen Gjemble søndre i Levanger.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Eierforhold

Områder regulert som offentlig areal er benevnt med o_. Øvrige arealer er privat eide.

2.2. Universell utforming

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad gis universell utforming. Minimum 30 % av boligene innenfor planområdet skal være tilgjengelig boenhet.

2.3. Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens §§ 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.4. Forurenset grunn

Før inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i planområdet. Evt. grunnforurensning skal behandles iht. forurensningsloven.

2.5. Fremmede arter

Dersom det oppdages fremmede arter i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes. Det skal ikke tilføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Det skal ikke benyttes uønska fremmede arter ved beplantning eller tilsåing i området.

2.6. Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2021 med veileder M-2061 og støynotat datert 20.05.2022 skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

For boliger og utendørs oppholdsareal skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdien $L_{den} = 55$ dB. For boliger som ligger i gul støysone, jfr. støyutredningen som er vedlagt detaljreguleringen, skal det sammen med søknad om igangsettingstillatelse følge dokumentasjon som viser at boligen oppfyller angitte krav, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige skjermingstiltak.

Boliger med fasade mot gul støysone skal ha stille side. Minimum ett soverom i hver gjennomgående boenhet skal ha vindu mot stille side. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende krav som er angitt i gjeldende forskrift.

2.7. Tekniske anlegg

Detaljert vann- og avløpsplan, inkludert plan for håndtering av overflatevann, skal godkjennes av Levanger kommune før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse.

Trafo for strømforsyning skal fortrinnsvis plasseres på området avsatt til renovasjon (BRE2).

Alternativt i utkant av byggeområde eller grøntstruktur hvor den ikke er til hinder for den regulerte bruken av område.

2.8. Overvannshåndtering

Overvann fra området skal håndteres i henhold til overordna VA-plan som er vedlagt reguleringsplanen.

2.9. Håndtering av matjord

Matjord fra tidligere dyrkamark som tas i bruk til utbygging, skal tas vare på å benyttes til å utbedre grunnlendte områder på den gjenværende dyrkajorda til gnr. 3 bnr. 7.

§ 3 Bestemmelser til byggeområder

3.1. Parkeringskrav på regulert boligareal innenfor planområdet

For nye boliger skal det opparbeides parkeringsplasser etter følgende krav.

Boligtype	Bilplasser pr. boenhet	Antall plasser pr. boenhet tilrettelagt for el-bil	Sykkelplasser pr. boenhet
Tomannsboliger	2	1	2
Bygg med 3 eller flere boenheter	1,2	1	2
Hybler	1	0	1

3.2. Renovasjonsanlegg (BRE1-2)

Feltet BRE er avsatt til renovasjonsanlegg. På felt BRE2 skal være nedgravde containere. På Felt BRE1 tillates det bunntømmende renovasjonskontainere på bakken. Disse kan plasseres innenfor byggegrense mot veg, slik at de kan tømmes med bil fra veg/fortau.

3.3. Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-9)

Områdene kan nyttes til konsentrert småhusbebyggelse, som tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og mindre leilighetsbygg. Område BKS1, BKS2, BKS7 og BKS9 skal bygges med tilgjengelige boenheter slik at en minimum oppnår en andel på 30% tilgjengelige boenheter innenfor planområdet.

Ved søknad om byggetillatelse skal det lages en samlet situasjonsplan for hvert delområde som dokumenterer plassering av bygninger, overvannshåndtering, parkeringsløsninger og interne lekeareal.

Områdene kan bebygges som angitt i følgende tabell:

	Tomteareal	Min. utnyttning m ² -BYA	Maks. utnyttning m ² -BYA	Tillatt byggehøyde og tillat takform
BKS1	1514 m ²	500 m ²	650 m ²	9,5 m med saltak 8,5 m med pulttak 8,0 m med flatt tak
BKS2	5275 m ²	2400 m ²	3000m ²	12,0 m med saltak 11,5 m med pulttak 10,5 m med flatt tak
BKS3	1309 m ²	600 m ²	900 m ²	9,5m med saltak 8,5m med pulttak 7,5m med flatt tak
BKS4	951 m ²	300 m ²	450 m ²	9,5m med saltak

BKS5	2952 m ²	1100 m ²	1500 m ²	9,5 m med saltak 8,5 m med pulttak 7,5 m med flatt tak
BKS6	2009 m ²	600 m ²	900 m ²	10,5 m med flatt tak
BKS7	1171 m ²	500 m ²	800 m ²	12,0 m med saltak 11,5 m med pulttak 10,5 m med flatt tak
BKS8 (eks. hus)	542 m ²	180 m ²	210 m ²	12,0 m med saltak 11,5 m med pulttak 10,5 m med flatt tak
BKS9	4240 m ²	2000 m ²	2500 m ²	12,0 m med saltak 11,5 m med pulttak 10,5 m med flatt tak

Byggehøyde måles fra topp møne på saltak og topp gesims for pult/flatt tak til planert terreng på høyeste fasade. I tillegg til angitt byggehøyde kan grunnmurshøyde være inntil 1,5 m hvor det er nødvendig for å tilpasse bygg til bratt terreng. Trappehus/heissjakt og andre tekniske installasjoner kan fravike angitte byggehøyder med inntil 1 m fra de angitte verdiene.

Balkonger kan utkrages over byggegrense med inntil 1 m så lenge en oppfyller gjeldende brannkrav mot nabobygg.

Støttemurer kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 1,5 meter fra vegkant og i eiendomsgrænse mot nabo.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1. Kjørveg (SKV)

Kjørveger opparbeides med vegbredde som vist på plankartet.

4.2. Fortau (SF)

Det skal anlegges offentlig fortau som vist på plankartet. Fortau skal ha fast dekke med minimum bredde 3 m.

4.3. Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Annen veggrunn kan nyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter/overvannsanlegg, støttemurer og belysning. Det tillates også plassert koblingsskap og annen teknisk infrastruktur på områdene avsatt til «annen veggrunn» så lenge det ikke er til hinder for vegvedlikehold og sikt.

Arealene skal tilsås med naturlig vegetasjon.

4.4. Parkering (SPA)

SPA1 og SPA2 skal nyttes til parkering for besøkende til området.

4.5. Vann og avløp

Løsninger og prinsipp som er beskrevet i overordna VA-plan for området skal legges til grunn for prosjektering av anlegg for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering.

§ 5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Friområde (GF1-4)

Lekeklassene GF1, GF 2 og GF4 skal opparbeides som nærlekeplass for boliger innenfor planområdet. Lekeplassen skal gis en variert utforming som gir muligheter for opphold, allsidig lek og andre aktiviteter. Nærlekeplassen skal minimum utstyres med huske, sandkasse og benk. GF1 skal gis universell utforming.

I område GF3 skal eksisterende terreng så langt som mulig bevares. Det tillates å bygge turstier. Skog og krattvegetasjon skal tynnes slik at området er oversiktlig og trygt, med gjennomsyn fra veger og boliger omkring. Området kan gjerdes inn sammen med tilgrensende uteareal for barnehagen, men skal ikke være avstengt for allmenhetens bruk.

5.2. Turdrag (GTD1-2)

Det skal opparbeides gangstier hvor det er regulert turdrag på plankartet og gjennom lekeareal hvor dette er naturlig for å få til sammenhengende snarveger.

§ 6 Bestemmelser til hensynssoner

6.1. Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktzone ved veg tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger. Skilt/ lysstolpe eller 1 oppstamma tre kan likevel tillates.

6.2. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Område H730 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan skade kulturminnet er ikke tillatt uten dispensasjon etter kulturminneloven.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1. Før bebyggelse tas i bruk

Felles adkomstvei, uteoppholdsareal, renovasjon og el-forsyning

Nye boliger innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og renovasjonsanlegg er ferdigstilt.

7.2. Før ferdigattest til nye boliger.

Fortau

Nye boliger i planområdet kan ikke tas i bruk før fortau (o_SF1-4) er ferdigstilt.

Lekeplass

Minst en lekeplass skal være opparbeidet for lek og opphold før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet. Alle lekearealene skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for siste bolig i planområdet. Lekeklassene skal være utstyrt og opparbeidet etter bestemmelsenes pkt. 5.1.

§ 8 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom bestemmelsene

1. Støyyvurdering, notat fra Norconsult AS, datert 20.05.2022
2. Overordna VA-plan, Norconsult AS, datert 19.05.2022