

Detaljregulering for Frol boligpark, Levanger kommune

Reguleringsbestemmelser

- Forslag datert 29/5 2011. Revidert i henhold til vedtak i PUK 15.06.11

§ 1 Felles bestemmelser

1.1 Detaljreguleringen gjelder for området avgrenset på plankartet.

Området er regulert til:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
Garasjeanlegg for bolig (G)
Avfall, miljøtorg
Energianlegg, trafo
Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Veg
Parkeringsplass

Hensynssoner: Sikringszone – Frisikt

1.2 Uteoppholdsareal, lekeareal og parkeringsplass skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med boligene. Det skal etableres minimum 3 sandkasser innenfor området.

1.3 Med byggesøknaden skal det følge en utomhusplan. Planen skal vise detaljene på:

- Bygningenes plassering
- Adkomst, parkering og gangarealer
- Beplantning
- Lekeplassens utforming

1.4 Det skal tas hensyn til universell utforming ved opparbeidelse av utearealene og utforming av bebyggelsen.

1.5 Det skal anlegges minimum 1,5 parkeringsplass/garasje pr. leilighet. For eventuelle hybler skal det anlegges minimum 1 parkeringsplass/garasje pr. hybel.

1.6 Innenfor planområdet skal det være minimum 50m² uteoppholdsareal pr. bolig.

1.7 Med unntak av heishus skal alle bygninger i området oppføres med samme takform.

§ 2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)

2.1. Innenfor området tillates oppført leilighetsbygg med tilhørende boder, svalganger og heishus. Boligene er på plankartet benevnt som hus 1A, 1B, 2A, 2B og 3. Minimum 50 % av boenhetene skal tilfredsstillere kravene til tilgjengelig boenhet jfr. TEK 10.

2.2 Boligene kan tillates oppført med pulttak eller saltak

For boliger med saltak:

Hus 1A, 1B, 2A og 2B kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og maksimal mønehøyden på 9,5 meter. Hus 3 kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 10 meter, maksimal mønehøyden på 13 meter og maksimal kotehøyde på +23.5 meter. Maksimal takvinkel 25 grader.

For boliger med pulttak:

Hus 1A, 1B, 2A og 2B kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 9 meter. Hus 3 kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 10 meter og maksimal kotehøyde på +20.5 meter. Maksimal takvinkel 10 grader.

Høydene skal måles fra planert terreng. Det vil si at det er høyeste fasade som setter høydebegrensningene.

Det tillates ikke bygd kjeller på boligene.

2.3 All bebyggelse skal plasseres slik de er vist på planen.

2.4 Alle boligene skal ha egen sportsbod (vist som boder i plankartet). Bodene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2.5 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bodene tillates oppført med pulttak eller saltak.

2.5 Frittliggende heishus tillates oppført med pulttak med takvinkel tilpasset boligene. Heishusene til bygg 1A og 1B, 2A og 2B kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 9 meter. Heishuset til bygg 3 kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 10 meter.

§ 3 Garasjeanlegg for bolig (G)

3.1 Innenfor området G1 tillates oppført totalt inntil 11 garasjer. Garasjene kan oppføres innenfor byggegrensen mot Fv 128.

3.2 Innenfor området G2 tillates oppført totalt inntil 12 garasjer. Området kan også benyttes til inntil 16 ordinære p-plasser.

3.3 Innenfor området G3 tillates oppført totalt inntil 7 garasjer. Området kan også benyttes til inntil 10 ordinære p-plasser.

3.4 Garasjene tillates oppført med pulttak eller saltak.

For garasjer med saltak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Maksimal takvinkel 25 grader.

For garasjer med pulttak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 5 meter. Maksimal takvinkel 10 grader.

Høydene skal måles fra planert terreng. Det vil si at det er høyeste fasade som setter høydebegrensningene.

3.5 Garasjene innenfor hvert område skal ha felles og ensartet utforming.

§ 4 Avfall, miljøtorg

4.1 Innenfor området kan det anlegges et lagringshus for søppeldunker med sortering av avfall. Underjordisk anlegg kan etableres og skal forttrinnsvis velges.

4.2 Bygget kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2.8 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter.

4.3 Bygget tillates oppført med pulttak eller saltak.

§ 5 Energianlegg, trafo

5.1 Området skal benyttes til trafo.

§ 6 Lekeplass

6.1 Innenfor området skal det tilrettelegges for å anlegge en småbarnslekeplass.

§ 7 Veg

7.1 Området skal nyttes til privat veg.

§ 8 Parkeringsplass (P)

8.1 Områdene P1 og P3 skal nyttes til privat parkeringsplass for boligene innenfor planområdet. Område P2 er forbeholdt beboerne i Skoleparken.

8.2 Det skal innenfor område P1 anlegges i alt 10 biloppstillingsplasser. En av oppstillingsplassene skal være handicap-parkering.

8.3 Det skal innenfor område P2 anlegges i alt 8 biloppstillingsplasser

- 8.4 Det skal innenfor område P3 anlegges i alt 14 biloppstillingsplasser. To av oppstillingsplassene skal være handicap-parkering.

§ 9 Sikringssoner – Frisikt

- 9.1 Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over bakken. Frisiktsområdet må ikke gis en bruk som gjør at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.