

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for:

**HANDBALLVEGEN 11,
Gnr./bnr. 32/93, 138, 82, 157, Levanger kommune.**

Plankart sist korrigert: 21.02.11.

Reguleringsbestemmelser sist korrigert: 21.02.11.

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 28.09.2011, sak 41/11

Kunngjøring av planvedtak: 15.10.2011.


ordfører
LEVANGER KOMMUNE
ORDFØRER

**§1.
Generelt.**

1.1 Det regulerte området er på plantegning 10-387 D vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5)

Boligbebyggelse (B1, B2)

Renovasjonsanlegg (R)

Lek/Opphold (L/O1, L/O2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5)

Gangveg/gangareal

Parkeringsplasser (P1)

I reguleringsområdet gjelder følgende bestemmelser:

§2. Boligbebyggelse (B1, B2)

Bebyggelsen i B1 og B2 skal ha en enhetlig arkitektonisk utforming og kan oppføres som rekkehus/leilighetsbygg i inntil 2 etg. + evt. p-kjeller.

Maksimal tillatt mønehøyde eller høyde på øvre gesims (pulttak) er 8,5 meter i B1 og B2. Mønehøyden/gesimshøyden måles fra topp gulv 1. etg.

Takvinkel skal være mellom 14 og 30 grader. Tak skal være utformet som saltak eller pulttak. Det tillates flate tak over balkonger, svalganger, broer, trapper, mellombygg og korridorer.

Takutstikk, evt. boder, kan plasseres utenfor byggegrense og inntil 2m fra eiendomsgrense dersom dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring.

Materialbruk på ytterfasader skal domineres av trematerialer.

Tilgjengelig boenhet skal være dimensjonert for rullestol på inngangsplanet. Rom skal ha trinnfri tilgang og snuareal med diameter på minimum 1,5 m. Rom skal utformes slik at rullestolsbruker kan betjene nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte.

Alle boligenheter skal ha livsløpsstandard.

Det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. leilighet i garasjekjeller. I tillegg skal det avsettes 0,5 gjesteparkeringsplass pr. enhet i åpent fellesanlegg og/eller i p-kjeller.

Innenfor byggeområdene B1 og B2 kan det oppføres trafo-/nettstasjon dersom dette anses hensiktsmessig. Denne skal plasseres minimum 5 m fra planlagte bygg.

Utnyttelse/Maks mønehøyder:

B1: %-BYA = 56 %
Maks høyde møne eller øvre gesims= 63 m.o.h.
Det tillates oppført maks 8 boligenheter i B1.

B2: %-BYA = 50 %
Maks høyde møne eller øvre gesims= 61 m.o.h.
Det tillates oppført maks 8 boligenheter i B2.

Maksimal tillatt mønehøyde eller høyde på øvre gesims (pulttak) er 8,5 meter i B1 og B2. Mønehøyden/gesimshøyden måles fra topp gulv 1. etg.

Søknad om tiltak/plassering:

Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det leveres fotomontasje eller tverrsnitt og langsnitt som viser byggenes plassering i terrenget. Ny bygningsmasse skal tilpasses terrenget. Søknaden skal inneholde samlet utenomhusplan for hele planområdet som viser terrengkoter, grunnmurskoter, gangadkomster til bygg, evt. skjæringer/fyllinger, m.m.

Støy

Innendørs og utendørs støynivå (privat uteoppholdsareal) for boligenheter i B1 og B2 skal til enhver tid tilfredstille kravene til MD's støyretningslinjer (T-1442, kap.4).

§3.

Renovasjonsanlegg (R)

Området er avsatt til felles renovasjon, postkassaneanlegg og andre fellestjenester etter behov. Felles renovasjonsanlegg ferdigstilles samtidig med at boliger i B1 og/eller B2 tas i bruk.

§4.

Lek/Opphold (L/O1, L/O2)

L/O1 og L/O2 skal benyttes til felles lek og opphold for beboere i planområdet. Det kan foretas terrengbearbeidelser for å gjøre områdene bedre egnet til tiltenkt bruk. Det kan settes opp gjerde, hekk eller lignende for fysisk å avgrense lekeplassene.

Prinsippet om universell utforming skal gjøres gjeldende ved utforming av L/O1 og L/O2.

Innenfor arealene L/O1 eller L/O2 kan det plasseres trafokiosk/nettstasjon dersom det skulle være behov for det.

§5.

Gangvei/gangareal

Gangvei/gangareal er regulert med en bredde på 3,0 m. Gangvei kan benyttes til syketransport/varetransport.

§6.

Parkeringsplasser (P1)

Parkeringsplass P1 skal være felles for beboere av B1 og B2. Minst en av plassene i P1 skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§7.
Tekniske anlegg

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg i området. Tekniske traseer skal, hvor det er gjennomførbart, følge vegtraseer. Alle typer kabler skal legges i bakken.

Det skal legges til rette for vannbåren oppvarming av planlagt boligbebyggelse. Kommunen har ved eventuell overtagelse av anlegg for veg, vann og avløp rettigheter til vedlikehold av veg/grøfter og anlegg for vann og avløp. Dette beskrives nærmere i skjøtet/erklæring som tinglyses på eiendommen.

§8.
Fellesbestemmelser

- a. Innen planområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- b. Skjerming av privat uteoppholdsareal bør skje ved egnet buskbeplantning, samt at dette søkes ivaretatt i best mulig grad gjennom bygningsutformingen (jmf. behandling byggemelding).
- c. Privat uteareal i område B1 skal sikres mot trafikk langs Blilivegen ved bruk av autovern, mur, o.l. før boliger i B1 tas i bruk.
- d. I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides samlet utomhusplan for hele området, som viser gangadkomst til boliger, beplantning, utforming av lekearealer og andre fellesområder, evt. forstøtninger og gjerder, samt høydeangivelser av nytt terreng.
- e. Områder for lek/opphold (L/O1, L/O2), parkeringsplasser (P1) og gangareal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boliger i B1 og B2.
- f. Detaljplaner for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeid igangsettes. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.
- g. Beplantning i henhold til utomhusplan skal ferdigstilles parallelt med innflytting.