

# Detaljregulering Sjøsiden, Kjønstadmarka felt B2, Levanger kommune

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslag datert 10.08.2012  
Rev. iht. PUK-vedtak 29.08.2012  
Rev. etter høring 09.11.2012  
Revidert forslag datert 03.03.2014

### §1 Generelt

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca. 4,5 daa.

Området reguleres til følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg:	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse Lekeplass Annet uteoppholdsareal Renovasjonsanlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Veg Parkeringsplasser
Hensynssoner:	Sikringsone – Frisikt

### §2 Fellesbestemmelser

- §2.1 Krav om nærmere dokumentasjon  
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i bestemt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesimshøyder, adkomstforhold, garasje / parkeringsløsning, opparbeidelse av utearealer/lek og renovasjonsløsning. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og 3-D framstilling (modell, aksonometri) som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.
- §2.2 Bygningers plassering  
Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene. Planlagt bebyggelse vist i plankartet er veiledende plassering.

- §2.3 Ferdigstillelse av felles uteanlegg  
Veger, uteoppholdsareal, lekeareal, parkeringsplasser og renovasjonsanlegg skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med boligene.

Områdene skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

Lekearealet skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske.

Lekearealet skal sikres med gjerde.

- §2.4 Parkering- og manøvreringsareal  
For BF1 og BK1 skal det opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 1 plass skal kunne være i carport / garasje. For BK3 og BK4 kreves 1,5 plass pr. enhet. Gjesteparkering kan anlegges på felles parkeringsplass.

- §2.5 Støy  
For boliger og felles uteoppholdsarealer skal støynivå innendørs og utendørs ikke overskride Miljøverndepartementets retningslinjer.

- §2.6 Støttemurer  
Støttemurer skal plasseres minst 1m fra eiendomsgrense mot kommunal veg.

- §2.6 Kulturminner  
Dersom det under arbeidene påtreffes automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven, skal arbeidene stoppes og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Dette pålegget skal videreformidles til de som skal utføre arbeidene.

### **§3 Bebyggelse og anlegg**

- §3.1 Område BF1  
Område BF1 omfatter 3 frittstående eneboliger. Bebyggd areal inkludert parkeringsareal (BYA) skal være mellom 85 og 115 m<sup>2</sup> for hver tomt.

Boligene tillates oppført over 2 etasjer + sokkel. Maksimal gesimshøyde 7,5 m over terreng foran høyeste fasade. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med fall som følger terrenget.

Angitt kotehøyde gjelder for golvnivå i 1. etasje, og har en nøyaktighet på ± 0,5 m.

### §3.2 Område BK1

Område BK1 omfatter 4 eneboliger kjedet med carport. Bebygd areal inkludert parkeringsareal (BYA) skal være mellom 85 og 105 m<sup>2</sup>.

Boligene tillates oppført over 2 etasjer + sokkel. Maksimal gesimshøyde 7,5 m over terreng foran høyeste fasade. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med fall som følger terrenget.

Angitt kotehøyde gjelder for golvnivå i 1. etasje, og har en nøyaktighet på  $\pm 0,5$  m.

### §3.3 Område BK3

Område BK3 omfatter rekkehus med 4 leiligheter. Totalt bebygd areal inkludert garasjer / carport og parkeringsareal (BYA) skal være mellom 350 og 450 m<sup>2</sup>.

Boligene tillates oppført over 3 etasjer. Maksimal gesimshøyde 9,0 m over terreng foran høyeste fasade. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med fall som følger terrenget.

Garasje eller carporter kan bygges som vist i plankartet. Maksimal totalhøyde målt fra gjennomsnittlig terreng skal ikke overskride 4,5 m. Maksimalt bebygd areal for garasje/carport er 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Garasjer/carporter skal være tilpasset bolighuset.

Angitt kotehøyde gjelder for golvnivå i sokkeletasje, og har en nøyaktighet på  $\pm 0,5$  m.

### §3.4 Område BK4

Område BK4 omfatter leilighetsbygg med 5 leiligheter. Bebygd areal inkludert parkeringsareal (BYA) skal være mellom 250 og 300 m<sup>2</sup>.

Boligene tillates oppført over 2 etasjer + sokkel / parkeringskjeller. Maksimal gesimshøyde 9,5 m over terreng foran høyeste fasade. Bygningen skal ha flatt tak eller pulttak med fall som følger terrenget.

Angitt kotehøyde gjelder for golvnivå i sokkeletasje, og har en nøyaktighet på  $\pm 0,5$  m.

Boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

### §3.5 Lekeplass

Innenfor området regulert til lekeplass skal det anlegges småbarnslekeplass.

### §3.6 Renovasjonsanlegg

Innenfor området regulert til renovasjonsanlegg skal det etableres mottaksstasjon for avfall basert på løsning med nedgravde containere.

## **§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- §4.1 Veg  
Planlagt veg, V1, skal opparbeides med 3,5 m asfaltert bredde. Vegen er felles for boligene i planområdet.
- §4.2 Parkeringsplasser  
Parkeringsplassene PP1 skal opparbeides med minimum 7 oppstillingsplasser, og skal benyttes som felles parkeringsplasser for boligene i planområdet.

## **§5 Sikringssoner**

- §5.1 Frisikt  
Innenfor frisiktssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.