

Reguleringsbestemmelser
for områderegulering
LEVANGER SENTRUM

Forslag datert 24/4 2014

Planid: L2013014

Reguleringsbestemmelsene er en revisjon av bestemmelsene datert: 19.12.2013, rev. 27.06.07, 23.04.08 og jfr. kommunestyrets vedtak 25.06.08, sak 51/08.

Levanger kommunestyres vedtak:

ordførers signatur

Denne reguleringsplan erstatter samtlige eldre regulerings- og bebyggelsesplaner i det berørte området.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å sikre det særegne og verdifulle bygningsmiljøet i Levanger sentrum, og å legge tilrette for videre utvikling av sentrum.

§ 2 AVGRENSING OG INNHOLD

2.1 Avgrensing av reguleringsområdet er vist med plangrense på plankartet.

2.2 Planområdet er delt inn i 9 soner: Fra og med sone nr. I til og med sone nr. IX.

Kombinasjon av flere formål innenfor ett område kan være vist ved nyanser innenfor en farge. Da går formålene fram av tegnforklaringen på kartet og/ eller av tabellen i bestemmelsenes § 3.

Planområdet er regulert til følgende arealformål etter Plan- og bygningslovens §12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

Boligbebyggelse - frittliggende.
Boligbebyggelse – konsentrert småhus, blokk.
Forretning.
Tjenesteyting, undervisning.
Industri.
Idrettsstadion.
Fjernvarmeanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag.
Grav- og urnelund.
Bolig/forretning/kontor.
Bolig/tjenesteyting.
Forretning/kontor.
Forretning/kontor/industri.

Forretning/kontor/tjenesteyting.
Bolig/forretning/kontor, forretning i 1.etg.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

Kjøreveg.
Fortau, gang/sykkelveg.
Annen veggrunn – teknisk anlegg.
Kai.
Jernbane.
Parkering, parkeringshus/-anlegg.

GRØNNSTRUKTUR:

Friområde.

§ 3

Omr.	Reguleringsformål	Utnyttingsgrad		Byggehøyder		Takvinkel i grader	Spesialområde bevaring kulturhistorisk verdi	Kommentar		
		%-BYA	%-BRA	Gesims	Tot.				Etasjetall	Etasjehøyde
01A	Bolig	70		6,0	9,5	25-40	<i>Hele området</i>		2 et	Normal
01B	Bolig/ forr., kontor	70		6,0	9,5	25-40	<i>Hele området</i>		2 et	Normal
01C	Off. tjenesteyting	70		6,0	9,5	25-40	<i>Hele området</i>	Sjøgt. 40	2 et	Normal
01D	Bolig	70		6,0	9,5	25-40	<i>Hele området</i>		2 et	Normal
02A	Grav- og urnelund						<i>Gravlund/kirkegård</i>			
02B	Bolig	50		6,0	9,5	25-40			2 et	Normal
02C	Industri, lager	100			10,0				2-3 et	
03	Bolig	50		6,0	9,5	25-40			2 et	Normal
04	Bolig	40		6,5	10,0	25-40			2 et	Normal
05A	Bolig/forr./kontor	80		c+16,0	c+18,5			Bolig tillatt over 1.etg.		Detaljreg
05B	Off. tjenesteyting	80					<i>Dampskipsbrygga</i>		2 et	
05C	Parkeringsanlegg							Utforming, se § 10 og 6.2.4 d)		
06A	Bolig	70		12,0					4 et	Normal
06B	Bolig/forr./kontor	70		9,5		25-40	<i>Kirkegt. 51 Kgt. 53, uthus</i>	Bolig tillatt over 1.etg.	2-3 et	Normal
07	Bolig/forr./kontor	70		9,0		25-40	<i>Hele området x)</i>	Forretning i 1. etg. x) Nytt hjørnebygg Holbergs gt. x) hjørnebygg Kirkegt./Holbergs gt. x) Nytt hjørnebygg Tordenskjolds gt x) Håkon den Godes gt. 37, 41, 43	2-3 et	Normal
08A	Bolig/off. tjenesteyt	70		9,0		25-40			3-4 et	Normal
08B	Bolig/forr./kontor	75		9,0		25-40			2-3 et	Normal
09	Bolig	40		6,0	9,5	25-40	<i>Hele området</i>		2 et	Normal
10A	Bolig/ forr./kontor	70		7,0	10,5	25-40	<i>Sjøgt. 16</i>		2-3 et	Normal
10B	Bolig/ forr./kontor	70		8,0	11,0	25-40	<i>Kirkegt. 43, 45</i>	Forretning i 1.etg.	2-3 et	Normal
11A	Bolig/ forr./kontor	70		7,0	10,0	25-40	<i>Hele området x)</i>	Forretning i 1.etg. x) Kirkegt. 54	2-3 et	Normal

§ 3

Omr.	Reguleringsformål	Utnyttingsgrad		Byggehøyder		Takvinkel i grader	Spesialområde bevaring kulturhistorisk verdi	Kommentar		
		%-BYA	%-BRA	Gesims	Tot.				Etasjetall	Etasjehøyde
11B	Bolig/ forr./kontor	70		7,0	10,0	25-40	<i>Hele området</i>		2-3 et	Normal
11C	Bolig/ forr./kontor	80		9,0	12,0			Forretning i 1.etg.	3 et	Høy
11D	Bolig/ forr./kontor	100		7,2	10,2		<i>Gammelbanken</i>	Forretning i 1.etg.		Detaljreg
12A	Bolig/ forr./kontor	70		6,0	9,5	25-40	<i>Jernbanegt. 27A Håkon d.g.gt. 32A og 32B</i>	Omfatter bebyggelsen mot Tollbugt./parken	2-3 et	Normal
12B	Bolig/off. tjenesteyt.	70		7,0		Flatt			3 et	Normal
13	Bolig	40		6,0	9,5	25-40	<i>Hele området</i>		2 et	Normal
14	Park									
15	Park						<i>"Øverparken"</i>	Sejersteds park		
16	Torg/park/parkering						<i>Paviljongen</i>	Kiosk		
17	Torg, park							Kiosk		
18	Parkering og park							Park langs Jernbanegt.	1-2 et	Lav
19A	Bolig/forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40	<i>Sjøgt. 15, 17</i>	Forretning i 1. etg.	2 et	Normal
19B	Bolig/forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40				
19C	Forretning/kontor	100		6,0	9,5	25-40	<i>Sjøgt. 11B</i>	Bolig till. over 2.etg.	2 et	Normal
19D	Ind./forr./kontor	50			10,0		<i>Sjøgt. 11</i>			
20A	Bolig/ forr./kontor	70		6,0	9,5	25-40	<i>Sjøgt. 6, 10, 12, 14</i>		2 et	Normal
20B	Forretning/kontor	100		13,5		Flatt			4 et	Høy
20C	Bolig/ forr./kontor	80		6,0	9,5	25-40	<i>Kirkegt. 35 inkl. uthus Kirkegt. 37</i>	Forretning i 1. etg.	2- 3 et	Normal
20 D	Off. tjenesteyting	100		6,0	9,5		<i>Gmlt. Bilverksted</i>		2 et	Normal
21A	Forretning/kontor	100		se kommentar		Flatt		Max ges. 13,0 mot Kirkegt. Max ges. 15,0 mot torg	3-4 et	Høy
21B	Bolig/ forr./kontor	70		6,0	9,5	25-40	<i>Håkon d.g.gt. 21, 23, 25, 29 Bebyggelsen mot Kirkegt.</i>	Forretning i 1. etg.	2 et	Normal
22	Forr./kontor/off.	100		10,0		25-40	<i>Jernbanegt. 17 A, 17 B</i>		3-4 et	Normal

§ 3

Omr.	Reguleringsformål	Utnyttingsgrad		Byggehøyder		Takvinkel i grader	Spesialområde bevaring kulturhistorisk verdi	Kommentar		
		%-BYA	%-BRA	Gesims	Tot.				Etasjetall	Etasjehøyde
	tje.									
23	Forr./kontor/off. tje.	80		6,0	9,5				2 et	Normal
24A	Industri/forr./kontor	100		11,0	15,0			Tilbygg mot Sjøgt. gesims 5,0 m	3 et	Høy
24B	Bolig/forr./kontor	70			9,0		<i>Kirkegt. 25</i>	Forretning 1. etg.	2-3 et	Normal
25	Bolig/forr./kontor	80		6,0	9,5	25-40	<i>Kirkegt. 34, 36</i>	Forretning 1.etg.	2 et	Normal
26A	Bolig/forr./kontor	80		6,0	9,5	25-40	<i>Håkon Den Godes gt. 14, 20</i>	Forretning 1.etg.	2 et, 3 et mot håndverkeren	
26B	Forretning/kontor	70		se kommentar		25-40		Max ges. 12,0 mot Sundg. Max møne 15,0 mot Sundg. Max ges. 13,5 mot Jernb.g. Max møne 16,5 mot Jernb.g.	4 et	Høy
26C	Bolig/forr./kontor	80		15,5				Forretning 1.etg.	4 et	
27	Bolig/forr./kontor	70		8,5		25-40			3 et mot jbggt, + u-et mot jb	
28	Bolig/forr./kontor	80		7,0	10,0	25-40	<i>Hele området</i>	Forretning 1.etg.	2 et	Høy
29	Off. tjenesteyting	30					<i>Levanger kirke</i>			
30A	Bolig/forr./kontor		170	6,0	9,5	25-40	<i>Hele området</i>	Forretning 1.etg.	2 et	Normal
30B	Bolig/forr./kontor		170	6,0	9,5	25-40	<i>Hele området</i>		2 et	Normal
31	Bolig/forr./kontor		200	6,0	9,5			Forretning i 1. og 2. etg.	3 et	Normal
32	<i>Bolig/forr./kontor/off. p-anlegg</i>	90		<i>se § 15.2.1</i>				<i>Forretning 1.etg.</i>	<i>3 et</i>	<i>Normal</i>
33	Bolig/forr./kontor	70		8,5		25-40	<i>Omr. minus nybygg</i>	Forretning 1.etg.	2 et mot Kirkegt, 3 et mot kai	
34A	Off. tjenesteyting	70		6,0	9,5	25-40	<i>Kirkegt. 16, 18</i> <i>Håkon Den Godes gt. 1 b, 1 c</i>		2 et	Normal
34B	Bolig/forr./kontor	60		6,0	9,5	25-40			2 et	Normal

§ 3

Omr.	Reguleringsformål	Utnyttingsgrad		Byggehøyder		Takvinkel i grader	Spesialområde bevaring kulturhistorisk verdi	Kommentar		
		%-BYA	%-BRA	Gesims	Tot.				Etasjetall	Etasjehøyde
35A	Bolig/forr./kontor		180	7,0	10,0	25-40		Forretning 1.etg.	2-3 et	Normal
35B	Bolig		180	9,0	12,0	25-40			3-4 et	Normal
36	Bolig/forr./kontor	75		9,0		25-40			3 et	Normal
37A	Off. tjenesteyting	40		9,0		25-40	<i>Kirkegt. 11</i>		2-3 et	Detaljreg
37B	Bolig/forr./kontor	40		6,0	9,5	25-40	<i>Kirkegt. 5</i>		2-3 et	Normal
38	Bolig/forr./kontor	40		6,0	9,5	25-40			2 et, 3 et mot stadion	Normal
39	Idrettsstadion	15			12,0			Stadion	3 et	Detaljreg
40	Industri	80		10,0		Flatt			3 et	Normal
41	Bolig/forr./kontor	30		6,0	9,5	25-40			2 et, 3 et mot stadion	Normal
42	Off. tjenesteyting	50		6,0	9,5				2 et	Normal
43	Bolig	30		9,0		Flatt			3 et	Normal
44A-E	Off. tjenesteyting	80		Se § 8.2.3		Flatt		Sykehuset		Detaljreg
45	Off. tjenesteyting	30		6,0	9,5	25-40		Sykehuset		Detaljreg
46A	Bolig/ off. tje.	90		c +12,5						Normal
46B	Off. tjenesteyting	90		c +12,5				Sykehuset		Detaljreg
47 A	Bolig	40		6,0	9,5	25-40			2 et	Normal
47 B	Bolig/forr./kontor	90		7,0	11,5	25-40			2-3 et	Normal
48	Forr./kontor/off. tje.	40		6,0	9,5	25-40	<i>Kgt. 1: Rektorbolig</i>		2 et	Normal
49	Utdanning	60		9,0			<i>Gml. Lærerskolebygg</i>		3 et	Normal
50	Utdanning	80			12,0	Flatt				
51	Fjernvarmeanlegg	80		8,0				Fjernvarmeanlegg	Høy pipe tillatt	
52	Off. tjenesteyting	80			10,0			Trafostasjon		

§§ 4-17 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4 BOLIG

4.1 **Generell del**

4.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende garasjeanlegg/ uthus.

4.1.2 Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

4.2 **De enkelte områdene:**

Omr. 01A, 01D, 02B, 03, 04, 06A, 09, 13, 35B, 43, 47A.

4.2.1 Område 09 og 13

Mot Elvegata: Der det er mulig kan garasje oppføres med avstand inntil 2 m fra eiendomsgrænse mot kommunal veg. Garasjen skal ikke ha port mot gata.

§ 5 OFFENTLIG TJENESTEYTING

5.1 **Generell del**

5.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontor med tilhørende uthus og innretninger. Boliger er ikke tillatt.

5.1.2 Ubebygde areal skal behandles parkmessig. Det skal utarbeides egen plan for arealet.

5.2 **De enkelte områdene:**

Omr. 01C, 05B, 20D, 29, 34A, 37A, 42, 44A-E, 45, 46B, 52

5.2.1 Område 37A: Tidligere Levanger barneskole

Området er regulert til offentlig tjenesteyting; kultur, kunst, undervisning samt friområde park. Det kreves utarbeidet *detaljreguleringsplan* for hele området.

5.2.2 Områdene 44A-E, 45, 46B: Sykehuset Levanger:

Det kreves utarbeidet *detaljreguleringsplan* for hele området.

5.2.3 Bebyggelsen skal være lavest ut mot områdets yttergrenser, inn mot sentrum av området kan det bygges høyere. Se § 8.2.3.

5.2.4	Maks. etasjetall:	Område 44A, 44E og 45:	Tilsv. 2 - 3 etasjer.
		Område 44B:	Tilsv. 3 etasjer.
		Område 44C:	Tilsv. 3 - 4 etasjer.
		Område 44D:	Tilsv. 7 - 8 etasjer.

Maks. gesimshøyde:

Område 44A, 44C, 44E, 46B: MGH: +12,50

Område 44B:

- Mot kryss Bakkegt./ Kirkegt.: MGH: +19,40

- Øvrige bygg mot Bakkegt. reduseres gradvis til MGH: +22,43, +18,83 og +15,23
- Område 44D: MGH: +24,90

Område 45: Maks gesimshøyde 6,0 m, maks mønehøyde 9,5 m.

- 5.2.5 Sentralt i sykehusområdet skal det anlegges et større parkareal.
- 5.2.6 Det skal legges vekt på gode og naturlige gang-/ sykkelveger:
- a) Internt innen området, særlig forbindelsen mellom avkjørsel Kirkegt. v/ grense mot Mo gård og fram til St. Olavs gt.
 - b) Fra sykehusområdet fram til driftsveg Mo gård/ veg til pumpestasjon.
- 5.2.7 Det skal legges særlig vekt på god framkommelighet for ambulanse, drosjer, busser og personer med spesielt transportbehov.
- 5.2.8 Bebyggelse i område 46B skal inneholde parkering i de tre nederste etasjene, hvorav ett under bakke/-gateplan mot Halsanvegen. Skråninger og rabatter skal isåes eller beplantes.
- 5.2.9 I område 44C kan det anlegges landingsplass for helikopter, forutsatt at bruken har et støynivå som tilfredsstillter Miljøverndepartementets retningslinjer. Dette må dokumenteres.

§6 UTDANNING

6.1 Generell del

6.2 De enkelte områdene:

Omr. 49, 50.

6.2.1 Område 50 (Levanger videregående skole)

I forbindelse med videre utbygging i område 50 bør parkeringsbehovet løses under bebyggelse/terreng, evt. også i flere plan.

Parkering for sykkel og MC skal ivaretas med et areal tilsvarende 20 bil-parkeringsplasser.

Moan barnehages parkeringsbehov skal dekkes med i alt 20 parkeringsplasser inkludert plasser for hente/bringetjeneste.

Støy:

Området er belastet med vegtrafikkstøy fra Kirkegata. Beregnet ekvivalent støynivå ved fasade mot Kirkegata ligger høyere enn det Miljøverndepartementets forskrifter tillater for undervisningsbygg. Derfor følgende bestemmelser:

Bak fasadene mot Kirkegata skal det plasseres kontorer og vranglearealer/kantine.

Kontorene mot Kirkegata skal luftes via fullbalansert ventilasjonsanlegg, og gjeldende forskrifter vedrørende innendørs støy i disse skal overholdes.
Alle undervisningslokaler skal legges i støybeskyttet sone i bygningens nordre deler.

§ 7 INDUSTRI, LAGER

7.1 Generell del

7.1.1 Områdene skal nyttes til *lettere* typer industri og lager.

7.1.2 I områdene tillates bare anlegg som ikke visuelt eller med røyk/ damp, lukt, støy eller stor trafikk har negativ innvirkning på områder i nærheten.

Eksempel på type bedrifter som ikke ønskes innenfor planområdet:
smelteverk, sveisebedrifter, plate-/ mekaniske verksteder, kjemisk industri.

7.1.3 Ubebygde deler av tomten må ikke nyttes til lagring i slik grad og av slik art at det virker skjemmende for strøket eller til ulempe for omgivelsene.
Dersom planutvalget finner at området bør gjerdes inn, skal inngjerding skje på en måte planutvalget godkjenner.

7.1.4 Boliger er ikke tillatt.

7.2 De enkelte områdene:

Omr. 02C, 40.

§ 8 IDRETTSTADION

8.1 Generell del

Det kreves utarbeidet *detaljregulering* for hele området.

8.2 De enkelte områdene:

Omr. 39.

§ 9 FJERNVARMEANLEGG

9.1 Generell del

I området kan det oppføres bygg for fjernvarmeanlegg.
Skorsteinen kan bygges med høyde inntil 35,0 meter.

9.2 De enkelte områder:

Omr. 51.

§ 10 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG

10.1 Generell del

10.2 De enkelte områder:

Omr. S1.

§ 11 GRAV- OG URNELUND

11.1 Generell del

Området skal nyttes til kirkegård/ gravlund med tilhørende nødvendige byggverk og innretninger.

11.2 De enkelte områder:

Omr. 02A.

§ 12 BOLIG/FORRETNING/KONTOR

12.1 Generell del

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende garasjeanlegg/uthus og/eller forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom.

Det kan tillates boliger i alle etasjer, også i 1. etasje.

Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

For forretninger/kontor og lignende gjelder:

Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert.

Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

12.2 De enkelte områder:

Omr. 01B, 08B, 10A, 11B, 12A, 19B, 19C, 20A, 27, 34B, 36, 37B, 38, 41, 47B.

§ 13 BOLIG/OFFENTLIGE TJENESTEYTING

13.1 Generell del

Bebyggelsen kan nyttes til boligformål med tilhørende garasjer/uthus, og til offentlige bygg (offentlige institusjoner og kontor med tilhørende uthus og innretninger).

Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

For offentlige bygg gjelder:

Ubebyggt areal skal behandles parkmessig. Det skal utarbeides egen plan for arealet.

13.2 De enkelte områder:

Omr. 08A, 12B, 46A.

§ 14 FORRETNING, KONTOR

14.1 Generell del

14.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom. Andre formål er ikke tillatt.

14.1.2 Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert: Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

14.2 De enkelte områdene:

Omr. 05A, 20B, 21A, 26B.

§ 15 INDUSTRI/ FORRETNING/ KONTOR

15.1 Generell del

Bebyggelsen kan nyttes til forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom samt industri/lager. Boliger er ikke tillatt.

Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert: Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

For industri/lager gjelder også disse bestemmelsenes §§ 7.1.1, 7.1.2. og 7.1.3.

15.2 De enkelte områdene:

Omr. 19D, 24A.

§ 16 FORRETNING, KONTOR/OFF. TJENESTEYTING

16.1 Generell del

Her gjelder generell del for hhv. områder for forretning, kontor (§ 5) og for offentlige bygg (§ 8).

16.2 De enkelte områdene:

Omr. 22, 23, 48.

§ 17 BOLIG, FORRETNING, KONTOR, FORRETNING I 1. ETASJE

17.1 Generell del

17.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom.

17.1.2 I reguleringsområder som er angitt med mørk og lys gul skravur, skal det være forretning/kontor i 1. etasje. Det kan det tillates bolig over 1. etasje, dvs. fra og med 2. etasje, i enkelte kvartal bare over 2. etasje (dette er angitt i tabellen i § 3).

17.1.3 Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert: Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

17.1.4 Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

17.2 De enkelte områdene:

Omr. 05A, 6B, 07, 10B, 11A, 11C, 11D, 19A, 20C, 21B, 24B, 25, 26A, 26C, 28, 30A, 31, 32, 33, 35A.

17.2.1 Område 05A

a) Boliger kan tillates over 1. etasje.

b) Det kan oppføres bebyggelse med gesimshøyde på maks kote 16 meter og totalhøyde på maks kote 18,5 meter.

c) *Uteareal*: Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 20 kvm uteareal. Deler av utearealet kan eventuelt opparbeides som takterrasser eller i form av atrium på tak.

d) *Parkering*: Det skal opparbeides ca. 100 biloppstillingsplasser på tre halvplan i tilknytning til anlegget, innenfor område 05C garasjeanlegg. Det øverste halvplanet skal ligge på høyde med Sjøgata. Parkeringsplassene skal opparbeides samtidig med øvrig bebyggelse innenfor område 05A.

e) *Kaisone*: Langs bygningen skal det opparbeides en kaisone som vist på plankartet, med bredde minst 3 meter.

f) Det kreves *detaljregulering* for området.

g) Plassen mellom område 05B (Dampskipsbrygga) og Sjøgata skal ikke bebygges. Dette er vist med byggegrense på plankartet.

17.2.2 Område 11D (Kirkegt. 50):

a) Over 1. etasje skal det anlegges en lekeplass/ møteplass på ca. 200 kvm, som skal være felles for beboere og leietakere i Kirkegt. 50.

Underetasjen skal nyttes til felles parkeringskjeller.

b) Utnyttelsesgrad: Max. %-BYA = 100 %.

c) Høyder:

Tilbygg/ nybygg mot Kirkegt.: Maks. mønehøyde 10,2 meter.

Maks. gesimshøyde 7,2 meter.

d) Det kreves *detaljregulering* for området.

17.2.3 Område 26C

a) Bebyggelsen tillates med maksimalt 4 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 15,0 m, målt fra fortausnivå. Rekkverk tillates tilbaketrukket fra gesims.

b) Nødvendige bygg for maskinrom og adkomst til felles takterrasse tillates med maksimal gesimshøyde på 17,5 m målt fra fortausnivå. Volumene skal være tilbaketrukket, og avstand til gesims skal være minimum 2,0 m sett fra indre gårdsrom, og 3,0 m sett fra gateløpene.

c) Det tillates felles uteoppholdsplass tilhørende boliger på takarealet.

- d) Evt. takoverbygg til søppelstativer regnes ikke inn i BYA.
- e) Over 1. etasje mot gater, tillates utspring på maksimalt 0,5 m.

17.2.4 Område 31:

Boliger kan tillates over 2. etasje, dvs. i 3. etasje.

17.2.5 Område 32 (Jernbanegt. 4- 10)

Området er regulert til kombinert formål forretning, kontor, off. parkeringsanlegg.

Bebyggelsen:

Bebyggelsen skal oppføres med butikker på gateplan og boliger i 2. og 3. etasje.

Underetasjen skal være et offentlig parkeringshus.

Fra fortausnivå Jernbanegata skal maks. gesimshøyde være 7,0 m og maks. mønehøyde 10,5 m.

Fra ok. jernbaneskiner skal maks gesimshøyde (rekkverkhøyde) for parkeringsdekke mot NSB være 4, 5 m og maks. gesimshøyde (rekkverkhøyde) for takterrasse mot NSB være 7,8 m.

Boligene skal ha felles utearealer i gårdsrom på min. 750 kvm. Til uteareal kan medregnes balkonger og terrasser som har sol- og støyforhold som gjør dem egnet for opphold.

17.2.6 Område 33:

Bebyggelse kan oppføres med følgende gesimshøyder:

(Etasjehøyde o.k. dekke – o.k. dekke er regnet ca. 2,7 m):

Mot Sundet: 3 etasjer over fortausnivå.

Mot kirken: 2 etasjer over terrengnivå (kirkegården).

Mot Kirkegt.: 2 etasjer over fortausnivå.

§18 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

18.1 Generell del

18.2 De enkelte områdene:

Kjøreveger, gang-/sykkelveg, fortau, annen veggrunn, kai, T1-T2 (jernbane), P1-P9 (parkering), miljøgate.

18.2.1 Område T1

Området skal nyttes til felles terminal for tog, buss, drosje.

På området kan det, i tillegg til stasjonsbygget, føres opp inntil 2 stk. bygg for drosje og buss. Hvert bygg skal ha grunnflate maks. 80 kvm, skråtak, gesimshøyde maks. 3,0 m og totalhøyde maks. 5,0 m.

18.2.2 Område P1-P9, skal nyttes til offentlig parkeringsplass (ikke kantsteinsparkering):

- P1 (NØ-enden av Jernbanegt.)
- P2 (Nedre torg). Flerplansmulighet, hvorav ett plan under bakken.
- P3 (Sjøgt. mellom Sverres gt. og Torvggt.)
- P4 (Sjøgt. mellom Sundgt. og Grønns gt.)
- P5 Stadion. Flerplansmulighet, hvorav ett plan under bakken.
- P6 (Del av jernbaneområdet: mellom sporene og Levangerelva)
- P7 (Tidligere Løvåssagtomta) Flerplansmulighet i inntil 3 etasjer.
- P8 (v/ tidl. Linjegodsbygget)
- P9 (Mellom Bakkegt., Halsavn, Tommen Gram og Stadion)

18.2.3 Rundkjøringen i krysset Kirkegata x Havnevegen/planlagt forlengelse av Elvegata, kan ikke opparbeides før driften av bensinstasjonen på gnr. 315/269 er nedlagt.

18.2.4 Område 05A, parkeringsanlegg

Området skal benyttes til parkeringsanlegg i tre plan. Parkeringsanlegget skal ferdigstilles samtidig med utbygging av område 05A, som angitt under byggeområde 05A.

§ 19 GRØNNSTRUKTUR

§ 19 FRIOMRÅDER

19.1 Generell del

I friområdene kan tillates oppført byggverk og innretninger som etter planutvalgets vurdering er nødvendig for utnytting og drift av områdene.

19.2 De enkelte områdene:

Omr. F1-F5, 14, 15, 16, 17, FT1-FT2, FS1-FS2.

19.2.1 Områder som er parkarealer: F1, F2, F3, F4, F5, områdene 14, 15, 16, 17.

I område 16 kan det anlegges et permanent serveringssted.

19.2.2 Områder som er parkarealer med turveg: FT1, FT2.

19.2.3 Område 16 kan brukes til parkering innenfor de rammer planutvalget til enhver tid tillater.

19.2.4 FS1 (friområde i sjø): Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

§20 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§20 FRILUFTOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

20.1 Generell del

20.2 De enkelte områdene:

Omr. TS1, TS2 (Havneområde i sjø), FS1, FS2.

§ 21 HENSYNSSONER

21.1 Generell del

21.2 De enkelte områdene:

Omr. 02A, 51, PS1-PS3, områder for bevaring av bygninger og anlegg, område for bevaring av vegetasjon (berlinerpoppen mellom område 14 og 15), frisiktsoner.

21.2.1 Område PS1, PS2 og PS3; Privat småbåtanlegg (sjø)

Områdene kan benyttes til småbåtanlegg.

Det skal benyttes flytebrygger som forankres mot sjøbunn og mot land.

21.2.2 Områdene 01A, 01B, 01C, 01D, 09 og 13

Uthus kan bygges maks. 40 kvm pr. eiendom, med maks. byggehøyde 4,0 m.

Uthusene skal ha skråtak, takvinkel maks 40 grader. For områdene 01A og 01B skal uthusene bygges med en vegg i midtlinjen av kvartalet mellom Sjøgt. og Kirkegt.

21.2.3 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

§ 21 FELLESBESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER BEVARING AV BEBYGGELSE MED KULTURHISTORISK VERDI

- a) Områdene går fram av oversikten over alle kvartaler/ reguleringsområder (§ 3) samt av plankartet.
- b) Planens formål er å søke bevart de historiske, antikvariske og andre kulturelle verdier som ligger i de enkelte byggs og kvartalets helhet og egenart, og å sikre grunnlaget for utbedring av bygningene og området.
- c) Ved nybygging skal det kreves utarbeidet planmateriale som på best mulig måte viser konsekvensene for kvartalet, fasaderekken og omgivelsene.
- d) Eksisterende bygg innenfor bevaringsområde kan bare rives med planutvalgets tillatelse. Sammen med rivingssøknad skal det foreligge skisser/tegninger av planlagt nybygg.
Følgende prosedyre skal følges:
1. Søknad om rivingstillatelse skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse, før saken tas opp til behandling i planutvalget.
2. Planutvalget behandler søknad om rivingstillatelse.
§ 19 d) er ansett som ulovlig av Fylkesmannen i Nord-Trøndelag den 27.02.09, sak 2008/6508.
- f) Nybygg skal i volum, møne og gesimshøyde tilpasses eksisterende bebyggelse. Nybygg trenger ikke oppføres som kopi av tidligere bygning, men kan oppføres med et mer moderne og samtidsmessig formspråk, under forutsetning av at det oppnås et estetisk godt samspill med omkringliggende bebyggelse.
Søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse, før saken tas opp til behandling.
Nye utomhusanlegg som belysning, gjerder, trapper o.a. skal gis en utforming som harmonerer med strøkets opprinnelige karakter.
- g) Eksisterende bygg kan påbygges, tilbygges, utbedres og repareres, innenfor de rammene planen setter.
Ved slike arbeider skal bygningens former, materialer, detaljer, farger og lignende bli opprettholdt eller ført tilbake nærmest mulig det opprinnelige.
Ethvert eksteriørmessig tiltak på bygninger, skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse. Dette gjelder også tiltak som er søknads- eller meldepliktig i hht. plan- og bygningslovens §§ 86 a og 93.
- h) **Takform** går fram av tabell, § 3.
Mindre takoppbygg som arker kan bare tillates på den delen av taket som vender mot indre del av kvartalet. Arkene må ligge *vesentlig* tilbaketrukket i forhold til ytterveggliv i etasjen under, og må ikke dekke mer enn 50 % av denne delen av taket.
- i) **Taktekking**

Taktekking skal utføres i mest mulig samsvar med det opprinnelige tekkings-
materialet.

j) **Vinduer**

Løssprosser tillates ikke. Originale vindu skal fortrinnsvis restaureres. Ved utskifting
bør de originale vinduene kopieres.

§ 22 FELLESBESTEMMELSER GENERELT

- 22.1 For sonene V, VII, VIII, samt kvartalene 27, 32, 38, 41 skal all bebyggelse legges mot reguleringsområdets grense mot gate/ fortau eller mot ytre byggelinje der slik fins.
- 22.2 Plan- og bygningslovens § 70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke for bebyggelse i sonene V og VIII og i kvartalene 07, 08, 11, 12.
Her skal bebyggelsen være sammenhengende langs gatene (karrébebyggelse).
Åpninger i 1. etasje på maks. 4 m bredde kan tillates som atkomst til garasjekjeller og til indre deler av kvartalet.
- 22.3 Kjeller kan bygges uavhengig av formålsgrense, også under areal som på plankartet har annet formål enn byggeformål.
Det tillates ikke annen bebyggelse enn uthus/garasje med maks gesimshøyde 4,0 m innenfor indre byggegrenser der slike er vist.
- 22.4 Vegger i tomtgrenser utføres som brannvegger minimum A120.

22.5 **Detaljregulering**

Det skal for følgende områder utarbeides plan for detaljregulering:
Områdene 05A, 11D (Kirkegt. 50), 37A (gamle Levanger barneskole),
39 (Stadion), 40, 44A-E, 45, 46B (Sykehusområdet).

For områdene nevnt ovenfor er det krav om bebyggelsesplan dersom tiltaket;

- har bruksareal (BRA) over 500 m²
- gjelder 3 eller flere boenheter
- er av prinsipiell betydning

Planutvalget kan også forlange utarbeidet bebyggelsesplan for tiltak som skal igangsettes i andre områder.

Planutvalget avgjør i hvert tilfelle saksbehandlingsform og detaljeringsgrad.

I bebyggelsesplan skal tilhørende gategrunn inngå, dette for å ivareta et helhetlig miljø der gaten er et viktig element. Utvalget kan forlange at tiltak som inngår i gatemiljøet skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

22.6 **Grad av utnytting**

22.6.1 Grad av utnytting må ikke overstige de (maksimums-)verdier som er angitt for de enkelte reguleringsområder i § 3.

22.6.2 Grad av utnytting angis ved en av følgende definisjoner:

- Prosent bebygd areal (%-BYA); %-BYA = 00 %.
- Prosent bruksareal (%-BRA); %-BRA = 00 %.

I tillegg kan det i bestemmelsene være angitt minste uteoppholdsareal (MUA), i m².
Tomt er det areal som i planen er avsatt til byggeområde, jfr. TEK § 3-11.

22.7 **Byggehøyder**

Fastsatt i tabell, § 3, og ellers der området er spesielt nevnt i bestemmelsene.

22.8 Tak

22.8.1 Takform går fram av tabell, § 3.

22.8.2 Arker: Inntil 25 % av takarealet inn mot bakgård kan utgjøres av arker.

Arkene må ligge vesentlig tilbaketrukket i forhold til yttervegglivet.

Arkene skal ha saltak, takvinkel 30 – 45 grader.

22.8.3 Takvinduer: Vinduer av typen overlys, tilnærmet i plan med tekkingen, tillates.

22.8.4 Taktekking: Taket skal tekkes med skifer, teglstein, betongstein, båndtekking eller annen opprinnelig tekking.

Tekkingsmaterialet skal være av mørk farge og matt virkning.

Arker og lignende skal i utgangspunktet tekkes med samme materiale som hovedtaket.

22.9 Estetikk

Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, format, fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer med bebyggelsen omkring.

Alle synlige vegger skal være fasademessig utstyrt, også gavlvegger som etter utvalgets skjønn kan bli stående synlig i mer enn ett år.

Planutvalget skal godkjenne:

Fortausbelegg, skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning, husfarger, gjerder, murer og utvendige trapper. Dette skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

22.10 Ved byggesøknad for nybygg og endringer gjelder:

Før byggesøknad tas opp til behandling, skal prosjektets konsekvenser være tilstrekkelig belyst mht. den øvrige bebyggelsen og utbyggingen innen det aktuelle reguleringsområdet.

I den sammenhengen kan planutvalget forlange utarbeidet:

- Illustrasjonsplan for hele reguleringsområdet/ kvartalet/ gateløpet.
- Fasadeoppriss, snitt, modell og/ eller annen visualisering av det nye prosjektet satt inn i, og vist i forhold til, den øvrige bebyggelsen.
- Utomhusplan. Detaljeringsgrad spesifiseres nærmere i den enkelte sak.

22.11 Utendørs salgsboder og serveringssteder

Utendørs salgsboder og serveringssteder kan bare tillates midlertidig, under ingen omstendighet for mer enn 1/ 2 år av gangen, og bare på steder der de ikke kan bli til ulempe for omgivelser og vanlig ferdsel.

Byggverk over fortau skal utføres med lette og åpne konstruksjoner, og legges på fortausnivå. Fast takkonstruksjon tillates ikke, kun markiser tillates.

22.12 **Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelse og utomhusarealer.

Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Derfor skal avslutning av fortau mot kjøreareal utføres med kantstein.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere, skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

22.13 **Parkering**

Vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 gjelder.

Minimum 5 % (1 av 20 stk.) av parkeringsplassene skal reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Hver av disse plassene skal være min. 3,8 m brede og 5,0 m lange, og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.

Store parkeringsplasser på terreng bør deles opp med vegetasjon.

Det avsettes områder til sykkelparkering ved arbeidsplasser og skoler.

22.14 **Uteoppholdsareal/lek i tilknytning til boliger**

Vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 69 nr. 3 gjelder.

Arealene skal ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare.

Uteareal for lek og opphold for barn og unge, skal ferdigstilles samtidig med boligene det skal betjene.

22.15 **Støy**

Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller nye støykilder skal støynivået tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer. Tilfredsstillende støynivå skal dokumenteres ved byggesøknad.

22.16 **Kulturminner**

Det kan ligge upåviste fredete kulturminner innenfor planområdet. Dersom det under arbeid påtreffes mulige kulturminner innenfor planområdet skal arbeidet stanses og regionale kulturminnemyndigheter skal varsles, jfr. kulturminnelovens § 8.

22.17 **Fjernvarme**

Vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 66 gjelder.
