

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING
LINS VEG 2

GNR./BNR. 3/21, /30, /379, /380
LEVANGER KOMMUNE

Oppdragsgiver:
Kjølen & Nydal Bygg AS

Utarbeidet av:



Bestemmelser til reguleringsplan for:

BOLIGFELT LINS VEG

LEVANGER KOMMUNE

GNR./BNR. 3/21, /30, /379, /380

Plankart sist korrigeret: 22.8.14

Reguleringsbestemmelser sist korrigeret: 22.8.14

§1. Generelt

§1.1. Avgrensning

Det regulerte området er på plantegning 13-0922 vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og i disse bestemmelsene.

§1.2. Formålet med reguleringsplanen

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

§1.2.1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5)

- Konsentrert småhusbebyggelse (B1-B3)
- Lekeplass (f_L1)
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (f_R1, f_R2 og o_E1)

§1.2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5)

- Kjøreveg (o_KV1 – o_KV2, f_KV1)
- Gang-/sykkelveg (o_GV1 – o_GV2)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

§1.2.3. Grønnstruktur (PBL §12-5)

- Grønnstruktur

§1.2.4. Hensynssoner (PBL §12-6)

- Frisikt (H140)
- Høyspent (H370)

§2. Fellesbestemmelser

§2.1. Rekkefølgebestemmelser

§2.1.1. Automatisk fredet kulturminne

Dersom det oppdages gjenstander, konstruksjoner eller andre funn i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndighet kontaktes iht. Kulturminnelovens §8, 2. ledd.

§2.1.2. Gang- og sykkelveg

Offentlig gang- og sykkelveg o_GV1 skal opparbeides før eksisterende gang- og sykkelveg mellom Sivs veg og Lins veg fjernes og før nye boliger tas i bruk

§2.1.3. VVA, teknisk infrastruktur og renovasjon

VVA-planer skal godkjennes av Levanger kommune før bygging igangsettes. Nødvendig teknisk infrastruktur (veg/vann/spillvann/overvann) og renovasjon skal være ferdig etablert før planlagte boliger tas i bruk.

§2.1.4. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal opparbeides, og det skal legges midlertidig toppdekke før området kan bygges ut. Toppdekket skal være ut anleggsperioden. Når området er ferdig utbygd skal felles avkjørsel ferdigstilles og endelig dekke legges. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

§2.1.5. Lek og uteopphold

Detaljert situasjonsplan for f_L1 skal være godkjent før det gis byggetillatelse i planområdet (kan følge første byggemelding). Lekeplassen skal være utstyrt med lekeapparater og skal være universelt utformet.

Før boliger tas i bruk skal felles lekeareal (f_L1) og utomhusanlegg være ferdig opparbeidet og utstyrt.

F_L1 skal være felles for beboere i områdene B1-B3.

§2.2. Bebyggelse

§2.2.1. Plassering av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som anvist på plankart.

Garasjer/carporter, boder og uthus kan plasseres utenfor byggegrensen så fremt dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring. Dette skal godkjennes av bygningsmyndigheten i forbindelse med byggemelding.

§2.2.2. Takhøyde

Maksimal gesimshøyde/mønehøyde (evt. øvre gesims ved bruk av pulttak) skal måles ved bygningens høyeste fasade.

§2.2.3. Garasjer/Carporter

Avstand mellom garasje og felles veg må være minst 5,5 meter der innkjøring garasje ligger vinkelrett mot vegen, og minimum 2 meter der innkjøring garasje ligger parallelt med vegen.

§2.2.4. Universell utforming

Minimum 10% av boligene i B2 skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet.

§2.3. Utforming

Estetiske bestemmelser og retningslinjer for Levanger kommune skal følges. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhets hensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene i hht. kommuneplanens pkt. 1.6.3.

§2.4. Uteopphold

§2.4.1. Uteområder/Lek

Boligenes uteområder/nærlek skal løses innenfor formålsgrensen.

§2.4.2. Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 50m² pr bolig. Felles uteoppholdsareal kan regnes inn her.

§2.5. Søknad om tillatelse til tiltak

Før det gis byggetillatelse skal det fremlegges og godkjennes tilleggsdokumentasjon:

Situasjonsplan m/innbyrdes tomtegrenser, høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer.

Profiler/snitt med eksisterende og nytt terreng

Evt. visualiseringer/fotomontasjer som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse (om krav fra kommunen).

For B1-B3 skal det sendes inn samlet situasjonsplan for fradeling for hvert av delfeltene i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak (jfr. Plan- og bygningslovens § 20-1).

§2.6. Parkering

For enebolig/tomannsbolig skal det opparbeides minimum 2 p-plasser pr. enhet. Ved evt. utleieenhet skal det oppføres 1 ekstra p-plass/enhet på egen tomt. For leilighetsbygg med flere enn 3 enheter skal det opprettes 1,5 parkeringsplass pr. enhet.

§2.7. Tekniske anlegg/Ubebygd areal

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg i området. Tekniske traséer skal, hvor det er gjennomførbart, følge vegtraseer.

§2.8. Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

§3. Reguleringsformål

§3.1. Konsentrert boligbebyggelse (B1-B3)

Bebyggelsen i B1 skal oppføres som kjedede eneboliger med maksimal gesimshøyde 6,5m og maksimal mønehøyde 9,5m. Ved flatt tak kan maksimal gesimshøyde være 6,5m. Tillatt bebygd areal: %BYA = maks 30%.

Bebyggelsen i B2 kan oppføres som kjedede eneboliger eller leilighetsbygg med maksimal gesimshøyde 7,5m og maksimal mønehøyde 10,5m. Ved flatt tak kan maksimal gesimshøyde være 7,5m. Tillatt bebygd areal: %-BYA = maks 35%.

Bebyggelsen i B3 kan oppføres som leilighetsbygg med maksimal gesimshøyde 7,5m og maksimal mønehøyde 10,5m. Ved flatt tak kan maksimal gesimshøyde være 7,5m. Tillatt bebygd areal: %-BYA = maks 35%.

Takhøyde beregnes fra planert terreng ved bygningens høyeste fasade.

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak. Takvinkel skal være mellom 0-42°.

§3.2. Renovasjon (f_R1-f_R2)

Området kan benyttes til felles renovasjon.

§3.3. Energianlegg (o_E1)

Området kan benyttes til anleggelse av trafo eller lignende energianlegg.

§3.4. Lekeplass (f_L1)

F_L1 skal benyttes til felles lek og opphold for fremtidige beboere av B1-B3. Den kan møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Mot øst skal f_L1 tilrettelegges for aking om vinteren. Det kan foretas terrengbearbeidelse for å gjøre områdene bedre egnet til tiltenkt bruk.

Prinsippene om universell utforming skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på f_L1.

§3.5. Kjøreveg (o_KV1 – o_KV2, f_KV1)

o_KV1 er regulert fra senterlinje med kjørefeltbredde 3,0m (inkl. skulder) + 2m annen veggrunn.

o_KV2 er regulert med vegbredde 4.0m (inkl. skulder) + 1m annen veggrunn på hver side.

f_KV1 er regulert med vegbredde 3.5m (inkl. skulder) + 1m annen veggrunn på hver side.

§3.6. Gang- og sykkelveg (o_GV1 – o_GV2)

o_GV1 og o_GV2 er regulert med vegbredde 2,5m

§3.7. Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, støyskjermingstiltak, teknisk infrastruktur, m.m.

§4. Hensynssoner

§4.1. Frisikt (H140)

Avkjørsler fra o-KV2 til o_KV1, f_KV1 til o_KV1 og o_GV1 til o_KV2 skal ha en frisiktzone på 3 x 20m. Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering og innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene.

§4.2. Høyspent (H370)

Innenfor hensynssonen kan det forekomme magnetfelt pga. trafo.