

Planforslaget er datert: 04.12.2012

Dato for siste revisjon av plankartet: 16.5.2014

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.6.2014

Dato for godkjenning:

OMRÅDEREGULERING FOR STAUP, GNR. 1, BNR. 1. REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 AVGRENSNING

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det området som er vist på plantegningen med reguleringsgrense.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området er regulert i hht til PBL § 12-5 til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Kolonihage
 - Offentlig eller privat tjenesteyting
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Parkeringsplasser
3. Grønnstruktur
 - Friområder

PBL § 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan:

Bestemmelsesområder

- Utforming
- Krav om detaljregulering

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Kulturminner

Dersom man under anleggsarbeidet oppdager mulig automatisk fredete kulturminner skal arbeidet stanses og Nord-Trøndelag fylkeskommune varsles.

3.2 Vilkår i bygge- og anleggsfasen

1. Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeidet skal ikke skje.

3.3 Landskapsbehandling og terrengtilpasning

1. Nye anlegg skal utføres slik at det best mulig blir tilpasset eksisterende terreng og områdene rundt. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at sideområdene får en estetisk god utforming.
2. Etter avsluttet anleggsperiode skal sideområder revegeteres og istandsettes.

3.4 Grunnundersøkelser

Før det gis rammetillatelse for utbygging av områder avsatt til utbygging skal det gjennomføres grunnundersøkelser for områdene.

3.5 Støy

Grenseverdiene for støy angitt i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2012) med tilhørende veiledning skal overholdes.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 o_Kolonihage

Ved byggesøknad for etablering og opparbeidelse av kolonihageområdet skal det medfølge en situasjonsplan for hele området som godkjennes av kommunen.

Situasjonsplanen skal vise løsning for:

Helhetlig og enhetlig oppdeling og utforming av parsellhagene og fellesområder. Dette gjelder bla. plassering, utforming, material og fargevalg for bygg og andre aktuelle konstruksjoner (gjerder, plattinger etc). **I tillegg skal det dokumenteres at det på eget eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser i henhold til krav om minimum 0,25 plasser per parsell.**

Følgende føringer gjelder for utarbeidelse av situasjonsplan og etablering av kolonihagen:

1. Hver parsell skal være 200-250 kvm
2. Det skal opparbeides en felles gangveg med atkomst til den enkelte parsell.
3. Det tillates oppført en uisolert hovedbygning på inntil 25 kvm, samt en redskapsbod på inntil 5 kvm på hver parsell, utvendig målt. Redskapsboden skal henge sammen med hovedbygningen.
4. Bygningene skal ha saltak med mønehøyde maksimalt 3,5 meter.
5. Det tillates etablert en platting på inntil 25 kvm, uten overdekning (tak) eller levegger.
6. Det tillates oppført gjerder rundt kolonihagen og mellom parsellene. Gjerdene kan maksimalt være 90 cm høye og transparente (flettverk el.l)
7. Det tillates innlagt strøm, men ikke vann i den enkelte enhet.
8. Det tillates etablert felles vannposter langs gangveg.
9. Det tillates oppført et felles sanitærbygg hvor det tilrettelegges med toalett, dusj og lignende.
10. Det tillates ikke kjøreatkomst til området.

Samlet utnyttelsesgrad er maksimalt BRA=650 kvm

4.2 o_Offentlig eller privat tjenesteyting

I område *o_Offentlig eller privat tjenesteyting 1* skal det tilrettelegges, etableres og drives helse-, og omsorgsrettet virksomhet knyttet til det ansvar som kommunen har på dette området.

Ved byggesøknad for utbygging skal det medfølge en helhetlig situasjonsplan for det bestemmelsesområdet hvor aktuell utbygging skal skje. Nærmere føringer for dette er gitt under punkt. 7.

Alle nye bygg for opphold skal etableres med vannbårne lavtemperatursystemer.

For hver boenhet skal det opparbeides minst 25 m² felles uteoppholdsareal.

Område *o_Offentlig eller privat tjenesteyting 2* er avsatt til barnehage, **utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige BRA=1250 kvm, inkl. evt. parkeringskjeller. Det skal dokumenteres at det på eget**

område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser som dekker minimum 1,5 plasser per ansatt.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Området skal brukes til etablering av avkjørsler til og fra planlagt utbyggingsområde, hvor en av dem med venstresvingefelt.

Avkjørslene skal utformes etter utformingskravene gitt i Statens vegvesens håndbok 017. Innenfor frisktsonene er det ikke tillatt med sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

Det skal etableres gang-/sykkelveger eller fortau gjennomgående langs Staupslia, samt til gangfelt i forbindelse med kryssene ved Grindvegen og Bambergvegen.

5.2 Kjøreveg

Arealet er offentlig kjøreareal.

5.3 Parkeringsplasser

o_P1 og o_P2 er offentlig parkeringsplasser

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområder

Friområdene skal være åpne og tilgjengelige for allmenheten. Det tillates etablert tiltak som fremmer den allmenne friluftslivsopplevelsen, herunder gangveger, rasteplasser, grillplasser, benker og lignende.

Deler av Friområde 1 har nærmere føringer gitt i bestemmelsesområde 5 i punkt 7.

§ 7 OMRÅDER MED BESTEMMELSER

7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor området tillates bygd helserettet omsorgssenter med tilhørende funksjoner, samt storkjøkken for matproduksjon rettet mot kommunens helse- og omsorgsinstitusjoner. I området skal det plasseres strømforsyningsanlegg med nettstasjon.

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde c+ 56,5 (høydegrunnlag NN1954), det tillates kjeller.

Ved byggesøknad skal det medfølge en helhetlig situasjonsplan for området som:

- viser plassering, utforming, materialvalg og fargesetting av all bebyggelse.
- gjør rede for takform, møne- og gesimshøyder
- viser utforming og oppbygning av utearealer
 - med utforming og oppbygning av gjennomgående gangveger som knyttes opp mot gangvegssystemene i øvrige deler av planområdet
 - med parkeringsløsning, tilrettelegging for hente- og bringeplass og varelevering. Det skal dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser som dekker minimum 1,0 plasser per ansatt.

- i vedlegg viser illustrasjoner med snitt- /oppriss, samt sol-/skyggediagram på 2 ulike klokkeslett, 4 årstider
- viser løsning for energibruk, vann-, avløp og renovasjon

Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige BRA= 20 000 kvm, inkl. evt. parkeringskjeller. Situasjonsplanen skal godkjennes av Levanger kommune.

7.3 Bestemmelsesområde #2

Området er avsatt som ekspansjonsareal til bestemmelsesområde #1, det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området.

Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige BRA = 15 000 kvm, inkl. evt. parkeringskjeller.

7.4 Bestemmelsesområde #3

Området er ekspansjonsområde for pleie- og omsorgsvirksomheten øst for området. Det tillates at det settes opp 3 bygg innenfor området. Hvert av byggene skal inneholde maksimalt 4 leiligheter.

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde c+ 43,5 (høydegrunnlag NN1954), det tillates kjeller.

Ved byggesøknad skal det medfølge en helhetlig situasjonsplan for området som:

- viser plassering, utforming, materialvalg og fargesetting av all aktuell bebyggelse.
- viser utforming og oppbygning av utearealer
- viser løsning for atkomst, drift, parkeringsløsning, hente og bringe. **Det skal dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser som dekker minimum 0,5 plasser per boligenhet.**
- Som del av planen skal det legges ved illustrasjoner med snitt- /oppriss, samt sol-/skyggediagram på 2 ulike klokkeslett, 4 årstider.
- viser løsning for energibruk, vann-, avløp og renovasjon

Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige BRA=1000 kvm. Situasjonsplanen skal godkjennes av Levanger kommune.

7.5 Bestemmelsesområde #4

Bestemmelsesområdet avgrenses til å gjelde området med eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Innenfor området tillates offentlige funksjoner innen helse, omsorg og oppvekst. Det tillates at parkeringsplass sørøst for barnehage utvides mot bestemmelsesområde #3.

Så langt mulig skal eksisterende bebyggelses form og uttrykk legges til grunn for ny bebyggelse i området.

Før byggetillatelse gis skal det utarbeides en helhetlig situasjonsplan for området som:

- viser plassering, utforming, materialvalg og fargesetting av all aktuell bebyggelse på området.
- gjør rede for takform, møne- og gesimshøyder på ny bebyggelse
- viser utforming og oppbygning av utearealer
 - med plan for trafikkavvikling og parkering. **Det skal dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser som dekker kravet om minimum 1,0 plasser per ansatt.**
 - med utforming og oppbygning av gjennomgående gangveger som knyttes opp mot gangvegssystemene i øvrige deler av planområdet

- i vedlegg viser illustrasjoner med snitt- /oppriss, samt sol-/skyggediagram på 2 ulike klokkeslett, 4 årstider
- viser løsning for energibruk, vann-, avløp og renovasjon

Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige BRA= 8000 kvm.
Situasjonsplanen skal godkjennes av Levanger kommune.

7.6 Bestemmelsesområde #5

Bestemmelsesområdet er del av regulert friområde og skal være åpen og tilgjengelig for allmenheten.

Området tillates opparbeidet med betydelige innslag av beplantning. Det tillates at det tilrettelegges for kunstnerisk utsmykning av området. Området tillates ikke bebygd med andre innretninger enn det som er direkte knyttet til tilrettelegging av området som friområde.

Før området tas i bruk skal det utarbeides en helhetlig hagebruksplan for området som inneholder løsning for ivaretagelse av friluftinteressene, herunder gangvegssystemer og uteoppholdsplasser.

Planen skal godkjennes av Levanger kommune.

7.7 Bestemmelsesområde #6

Området er ekspansjonsareal til bestemmelsesområde #1 og skal inneholde tilsvarende funksjoner.

Ved byggesøknad skal det medfølge en helhetlig situasjonsplan for området som:

- viser plassering, utforming, materialvalg og fargesetting av all bebyggelse.
- gjør rede for takform, møne- og gesimshøyder
- viser utforming og oppbygning av utearealer
 - med utforming og oppbygning av gjennomgående gangveger som knyttes opp mot gangvegssystemene i øvrige deler av planområdet
 - med parkeringsløsning, tilrettelegging for hente- og bringeplass og varelevering. **Det skal dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser som dekker minimum 1,0 plasser per ansatt.**
- i vedlegg viser illustrasjoner med snitt- /oppriss, samt sol-/skyggediagram på 2 ulike klokkeslett, 4 årstider
- viser løsning for energibruk, vann-, avløp og renovasjon

Utnyttelsesgraden i området skal ikke overstige BRA= 7 000 kvm, inkl. evt. parkeringskjeller.
Situasjonsplanen skal godkjennes av Levanger kommune.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før brukstillatelse til det enkelte byggetiltak gis, skal planlagte uteområder være opparbeid og ferdigstilt.
2. Før brukstillatelse til bygg og anlegg i bestemmelsesområde #2 gis, skal avkjøring fra Staupslia og gangvegssystemer mellom bebyggelsen og Staupslia være ferdigstilt.