

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Helge Ingstads veg 1 og 3, gnr/bnr 274/24 og gnr/bnr 274/25

Levanger kommune

PlanID: **L2014006**

Saksnummer: 2014/92

Plankart og reguleringsbestemmelser er datert: 3.6.2014, rev. 22.10.2014 iht. kommunestyrets vedtak

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 22.10.2014, sak 49/14 _____

Kunngjøring av planvedtak: 01.11.2014

ordfører

§1 PLANENS FORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner.

§2 PLANENSAVGRENSING

Planavgrensningen fremgår av plankart med plan-ID: L2014006

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg privat
- Fortau
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5)

- Park

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Sikringssoner/frisikt

§4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Teknisk infrastruktur og den framtidige bruken av området

Med byggesøknad skal det følge en utomhusplan med følgende detaljer:

- Plassering og utforming av bebyggelse.
- Adkomst, parkering og arealer for myke trafikanter.
- Uteoppholdsarealer med angivelse installasjoner
- Installasjoner for avfallshåndtering
- Beplantning

4.2 Terrengbehandling

4.2.1 Terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt og god massebalanse skal vektlegges.

4.2.2 Det skal opparbeides grønnstruktur ved parkering som minsker det visuelle inntrykket av parkeringsanlegget og bebyggelsen. Dette i form av lave trær/busker.

4.3 Geotekniske forhold og stabilitet

4.3.1 Ved søknad om rammetillatelse eller ettrinns byggesøknad skal arbeidet med å utrede og dokumentere sikkerheten være utført i henhold til veilederen til TEK10 og NVEs veileder 7/2014. Geoteknisk rapport skal vedlegges byggesøknad.

4.4 Tilgjengelighet

3.4.1 For boliger gjelder krav i byggeteknisk forskrift (TEK10) vedrørende tilgjengelig boenhet.

3.4.2 For offentlig eller privat tjenesteyting gjelder krav om universell utforming iht. TEK 10.

3.4.3 For uteareal gjelder krav om universell utforming iht. TEK 10.

4.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

4.5.1 Bygg og anlegg skal ha god materialbruk og skal utformes med god arkitektonisk kvalitet

4.5.2 Bygninger og utendørsarealer skal være utformet som et helhetlig anlegg og være tilpasset omgivelsene.

4.5.3 Bebyggelsen skal tilpasses Røstodområdets særpreg i arkitektonisk utforming, fargevalg og materialbruk.

4.6 Parkering

4.6.1 Parkering innenfor planområdet søkes løst innenfor angitte område i plankartet.

4.6.2 Til boliger skal det opparbeides 0,4 - 0,75 p-plasser pr. boenhet, mrk P2 på plankart. For boenheter med hybler regnes parkeringskravet pr. hybelenhet.

4.6.3 Annen offentlig eller privat tjenesteyting og forretning/apotek: 1 p-plasser pr. 50 kvm, mrk P1 på plankart.

4.6.4 Minimum 5 % av plassene skal imøtekomme krav til universell utforming og gjelder begge eiendommene.

4.7 Sykkelparkering

Boliger: 1 plass pr boenhet. For boenheter med hybler regnes parkeringskravet pr. hybelenhet.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting: minimum 0,5 plass pr ansatt.

Sykkelparkering skal plasseres i nærheten av entre.

4.8 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Konesjonær må da bekrefte at fjernvarme kan leveres til det aktuelle tiltaket. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

4.9 Støy

Støyrapport skal vedlegges i forbindelse med byggesaken. Støynivå innendørs iht. NS 8175C og utendørs støynivå skal tilfredsstille T-1442.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

5.1 Boligbebyggelse - B

Areal: Største tillatte utnyttelsesgrad er 70 % BYA.

Boenheter skal ha varierende størrelser mellom 20-65 m² BRA. Boenheter med flere hybelenheter kan være større.

Det planlegges for maksimalt 150 boenheter.

Boligene kan oppføres med gesimshøyde opptil 11 meter og maksimal mønehøyder opp til 14 meter.

Det anvendes nedgravde renovasjonssystem til boligene.

Utomhus oppholdsområder i tilknytting til boliger skal anlegges med en samlet lekeplass på minst 150m² og inneholde benker og minst to typer av utstyr.

Bolighus skal oppføres i 3 etasjer.

Det skal være minst 15 boenheter pr. daa tomt.

Garasje tillates ikke.

5.2 Annen offentlig eller privat tjenesteyting – ATJ

Areal: Største tillatte utnyttelsesgrad er 70 % BYA.

Bygget kan inneholde bl.a. legesenter, testlab, øyelege, fysioterapeut og bedriftshelsetjeneste.

Det tillates også forretning/apotek inntil 500 m² BRA og treningssal.

Bygget kan oppføres med gesimshøyde opptil 11 meter og maksimal mønehøyder opp til 14 meter.

Byggegrensen i vest følger formåls grensen.

§6 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK (PBL §12-5 nr 2)

6.1 Kjøreveg / adkomst

6.1.1 Det skal opparbeides en felles adkomst med fortau og kantstein til planområdet fra Helge Ingstads veg.

6.2 Fortau

6.2.1 Offentlig fortau o_FTA skal opparbeides som vist på plankart.

6.3 Parkering

6.3.1 P1 skal benyttes til parkering for annen offentlig eller privat tjenesteyting.

6.3.2 P2 skal benyttes til parkering for boligene. P2 kan også benyttes til trafo/nettstasjon

§7 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Park - PRK

7.1.1 Parkområdet er en del av hovedatkomsten til høgskolen og skal utformes i samsvar med øvrige deler av alléen når det gjelder artsvalg og type tre.

§8 HENSYNSSONER (PBL §12-6)

Sikringssoner/frisikt

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over bakken. Området må ikke gis en bruk som gjør at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.