



Bestemmelser til detaljreguleringsplan

GAMLE KONGEVEG 102 (gnr./bnr. 273/14.)

Planen er datert: 15.11.2016

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven:

Oppstartsmøte	13.11.2015
Melding om oppstart	11.08 - 15.09.2016
Komplett planforslag mottatt:	13.02.2017
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	05.04.2017
Offentlig ettersyn	08.04 - 22.05.2017
2. gangs behandling	13.09.2017
Vedtak i kommunestyret	18.10.2017

Bestemmelsene revidert - Iht. kommunestyrets vedtak: 15.11.2017

Robert Svarva
Ordfører, Levanger kommune

§1. AVGRENSING

1.1 Planens avgrensning, plassering av bebyggelse

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:1000. Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

§2. REGULERINGSFORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge planområdet for boligutbygging med tilhørende funksjoner. Barn og unges behov for lekeareal skal også ivaretas.

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

BK Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
R Renovasjonsanlegg
F_U Felles uteoppholdsareal
F_Lek Felles lekeareal

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

P Parkering

2.3 Hensynssoner (PBL § 12-6)

H140 Sikringssone frisikt

§3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av uteområdene innenfor planen.

3.2 Tilgjengelig boenhet

40% av boenhetene i planområdet skal tilfredsstille krav om tilgjengelig boenhet.

3.3 Utomhusplan

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med utomhusplan som skal vise:

- *Parkeringsplasser, kjørearealer og avkjørsel*
- *Uteoppholdsarealer, gangarealer og arealer for uteopphold/lek*
- *Forstøtningsmurer, gjerder, støyskjerm etc.*
- *Beplantning / vegetasjon*

3.4 Tiltak mot støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 skal gjelde for planen. Unntak gis for fasader som vender mot Fv. 774 *Sætersmyra* og Gamle kongeveg 102, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy i fasaden. Som avbøtende tiltak skal følgende kriterier oppfylles for planen:

- *Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.*

- *For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.*
- *Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.*
- *Uteareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3. Det skal settes opp støyskjerm mot Fv. 774 Sætersmyra og Gamle kongeveg som vist på vedlagt støyrapport datert 14.11.2016. Garasjebygg skal settes opp som støyskjerm mot deler av Gamle kongeveg.*
- *Dersom det benyttes balkong etc. mot trafikkert side skal det benyttes innglassede balkonger.*
- *Fasade mot nordvest og nordøst vil ha et støynivå på ca 63 dB. For å oppnå krav på 30 dB innendørs må fasade inkludert vindu ha R'w demping på minimum 33 dB. R'w inkluderer korreksjon for trafikk.*
- *Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.*

3.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke registrerte automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

3.6 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

3.7 Murer & gjerder

Gjerder og forstøtningsmurer innen hvert område skal ha en enhetlig utførelse.

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

4.1 Boligbebyggelse –småhusbebyggelse (BK)

Type bebyggelse:

Innenfor formålet kan det oppføres kjede/rekkehusbebyggelse.

Grad av utnytting:

Grad av utnytting skal beregnes ut fra areal avsatt til boligformål. For område BK settes %-BYA =70%.

Byggehøyder:

Boligbygg i området kan føres opp med maks høyde på møne på 9,5 meter Garasjebygg kan føres opp med maks gesimshøyde på 3,5 meter.

Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Plassering:

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser, med plassering som vist på reguleringsplan.

Tak:

Tak på boligbygg skal utføres som saltak.

Tak på garasjebygg skal utformes med pulttak.

4.2 Renovasjonsanlegg (R)

Området skal brukes til plassering av renovasjonsdunker evt. bygg for renovasjonsutstyr.

Bygg kan oppføres med maks høyde 2,5 meter, og settes helt inn til eiendomsgrense. For område renovasjonsanlegg settes %-BYA =100%.

4.3 Uteoppholdsareal (U)

Det skal opparbeides lekeområder for boligene på område regulert til formålet.

Det skal avsettes min 20 % av bebyggelsens BRA til leke- og oppholdsareal. Deler av dette kan være uteareal på område for boligbebyggelse.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (PBL 12-5 Nr.2)

5.1 Parkering (P)

Det skal settes av minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Det skal opparbeides biloppstillingsplass for 1,2 bil pr. boligenhet i område BK. Deler av dette kan være garasjeplasser. Det er tillatt å sette opp garasjer /carport og boder på området. Garasjer kan plasseres inn til nabogrense, garasjer /boder kan oppføres med maks høyde på 4,5 meter. Tak på garasjer kan være saltak eller pulttak. Areal regulert til parkeringsformål som ikke benyttes til parkering skal beplantes.

§6. HENSYNSONER (PBL § 12-6)

6.1 Sikringssoner frisikt (H140)

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum. Dette gjelder vegetasjon, gjerder og forstøtningsmurer. Det kan ikke bygges på disse arealene

§7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Geoteknisk undersøkelse

Geoteknisk vurdering som bekrefter og godkjenner tomten til det foreslåtte utbyggingsformålet skal legges frem og godkjennes av kommunen før søknad om rammetillatelse godkjennes.

7.2 Støy

Tiltak mot støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

7.3 Leke- og uteoppholdsareal

Fellesområder for lek og opphold opparbeides i henhold til utomhusplan før boligene tas i bruk. Støyavbøtende tiltak skal være gjennomført før ny boligbebyggelse tas i bruk. Ved trinnvis utbygging skal uteoppholdsareal og støydempende tiltak også være trinnvis