

## **DETALJREGULERING FOR SJØSIDEN LEVANGER HAVN**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27.05.2013, 13.06.2013, 11.10.2013 og iht. kommunestyrets vedtak 18.12.2013

**Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 18.12.2013, sak 55/13** \_\_\_\_\_

Kunngjøring av planvedtak: 21.12.2013

ordfører

---

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Solem Arkitektur, datert 11.04.2013, sist rev. 11.10.2013.

### **§ 2 FORMÅLET TIL REGULERINGSPLANEN**

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av havneområdet i tråd med områdeplanen for Levanger havn. Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Kai
- Parkering

### **§ 3 FELLES BESTEMMELSER**

Bebyggelse og utomhusområder skal ha arkitektonisk god kvalitet på bygningsutforming, materialbruk og annen estetisk utforming, i samsvar med sin funksjon.

#### **3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg, krav til utomhusplan**

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for, skal det utarbeides en utomhusplan for hele område i målestokk 1:500.

Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, gangveger, atkomst, parkering, varemottak, detaljert utforming av sykkelparkering, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, fortøyningspulleter, belysning, beplantning, inntegning av trær og vegetasjon som skal bevares. Pollenrike trær og planter skal unngås. Materialbruk i dekker/overflater, utstyr på lekeplasser og kaianlegg skal vises.

Felles møte- og lekeplasser skal opparbeides på bakkeplan, og det skal anlegges stier inne på området som letter beboernes, arbeidstagers og besøkenes tilgang til sjøen.

Utomhusplan skal forelegges ansvarlig havnemyndighet.

### **3.2 Bebyggelsens plassering på tomte**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet og i samsvar med utomhusplan, jfr pkt 3.1. Der byggegrense mot Havnevegen ikke fremgår av plankartet, skal bebyggelsen plasseres i formålsgrensa.

I område BB er byggegrense og formålsgrense sammenfallende. Bebyggelsen i 1. etg med fasade mot o\_KAI1 skal være tilbaketrasket minst 2 m.

### **3.3 Bebyggelsens, takform, høyde og kotehøyder på terreng**

Bebyggelsens utformes med flate tak. Utvendige boder, overbygd parkering- og sykkelparkering kan ha annen takform. Byggehøyder skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet og være minst i 4 etg. Nivå på fylling/terreng skal ikke ligge lavere enn kote 3,2 (NN1954) og nivå gulv i 1. etasje skal ikke legges lavere enn kote 3,4 (NN1954).

Nødvendige tekniske installasjoner over angitt byggehøyde tillates inntil 1,5m og begrenses til heistårn og kanalsjakter m.v.

### **3.4 Grad av utnytting**

Grad av utnytting er påført plankartet, og er angitt som % BYA. For område KBA skal grad av utnytting være min. BYA=85% og for BB min BYA=75%. Ev arealer under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Byggetrinn 1 skal inneholde minst 5 % forretning, kontor, annen næring eller offentlig eller privat tjenesteyting, men totalt 15 % for byggeprosjektet og skal ha universell utforming.

### **3.5 Støy**

Støyforholdene for støyømfintlig virksomhet innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstille krav satt i T-1442/2012 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal, samt private balkonger og uteareal på tak, skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Dokumentasjon skal fremlegges ved søknad om tiltak.

### **3.6 Atkomst**

Atkomst for bil fra off.veg skal være som vist på plankartet.

### **3.7 Parkering, varemottak m.v.**

Parkering skal vises utomhusplan og skal dokumentere hvordan gjeldende parkeringskrav er ivarettatt.

- Boligbebyggelse skal ha minst 0,75 parkeringsplass pr. boenhet. Hybler skal ha minst 0,5 parkeringsplass pr. boenhet.
- Forretnings- og kontorbebyggelse skal ha minst 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen. Forretning skal i tillegg ha lasteareal for vare- og lastebiler.
- Næringsbebyggelse skal ha minst 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen.

Minimum 5 % (1 av 20 stk.) av parkeringsplassene skal reserveres og være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse. Plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.

Det skal avsettes områder til sykkelparkering ved arbeidsplasser og boliger. Plass for sykkelparkering skal avsettes i.h.t. gjeldende parkeringskrav og vises i utomhusplan.

Varemottak for KBA kan skje fra Havnevegen. Utendørs varemottak skal skjermes mot innsyn ved bygningsmessige konstruksjoner, beplantning eller lignende.

### **3.8 Skilt**

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel for skilt og reklame skal følges. Ved søknad om tiltak skal det leveres skiltplan.

### **3.9 Kulturvern/kulturminner**

Dersom det under arbeidet oppdages ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet, må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jamfør kulturminnelovens § 8.2. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

### **3.10 Hensyn til lykter og lysbøyer**

Det må ikke etableres tiltak som kommer i konflikt med/hinder belysning fra lykter med innseiling til havna. Belysning fra boliger og forretningsbygg langs sjøkanten, herunder også gatelys, skal vende ”nedover” slik at disse ikke får negativ innvirkning på sjøveis trafikk gjennom levanger havn.

### **3.11 Lekeplasser**

Det skal avsettes minst 3 sandlekeplasser på min. 100m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Opparbeidelse og bruk skal inngå i en samlet utomhusplan, jfr. § 3.1. Det skal tilrettelegges bl.a. for variert lek og gode møteplasser. Lekeplasser skal utstyres med min. sittebenk og to typer utstyr for lek/aktivitet, f.eks. sandkasse og huske.

### **3.12 Universell utforming**

Alle uteområder inkl. off. kaianlegg skal være universelt utformet. 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 personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelse.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse**

Området vist som BB på plankartet skal benyttes til boligbebyggelse. Minst 100% av boligene skal oppføres med tilgjengelig boenhet.

### **4.2 Renovasjonsanlegg**

Innenfor område vist som REA1 og REA2 skal det etableres felles avfallshandtering for ny bebyggelse, basert på nedgravde, bunntømte containere.

Nedgravd renovasjonsbeholder må være minimum 1 meter fra veg/fortauskant.

### **4.3 Småbåtanlegg i sjø**

Det tillates oppføring av offentlig eller private småbåthavner etter godkjent søknad. Før de planlagte tiltaka kan iverksettes må det i tillegg til tillatelse etter plan og bygningsloven også foreligge egen tillatelse etter havne og farvannsloven. Søknad etter havne- og farvannsloven sendes til lokal havnemyndighet for behandling.

### **4.4 Uteopphold**

Området skal opparbeides og tilrettelegges som gode møteplasser og for variert lek. Innefor områder skal det avsettes minst 2 sandlekeplasser. Kvalitet skal vises i utomhusplan

### **4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

Område KBA tillates nytt til bolig, forretning /kontor/annen næring og off. eller privat tjenesteyting. Innefor annen næring kan maritim servicevirksomhet godkjennes.

Det tillates ikke virksomheter som er til ulempe for omgivelsene, f.eks. med røyk/damp, lukt, støy eller stor trafikk som har negativ virkning for tilstøtende boliger.

Ubebygde deler må ikke nyttes til lagring i slik grad og av slik art at det virker skjemmende for strøket eller til ulempe for omgivelsene, f.eks. med røyk/damp, lukt, støy eller stor trafikk som har negativ virkning for tilstøtende boliger.

Arealer i 1. etasje som har fasade mot Havnevegen, skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert (ikke boliger med unntak for bod m.v.). Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau dvs. Havnevegen, f\_P3 og o\_KAI 1. Rom for teknisk infrastruktur, for eksempel fjernvarme og trafo tillates. Trafo skal plasseres i 1.etg. og skjermes i.h.t. gjeldende bestemmelser.

Boligbebyggelsen skal ha en variert leilighetssammensetting. Minst 100% av boligene skal oppføres med tilgjengelig boenhet.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Veg.**

Gjelder off. veg, og omfatter Havnevegen med rundkjøring

### **5.2 Fortau**

Gjelder off. fortau langs Havnevegen. Kvalitet på belegg og opparbeidelse skal vises i utomhusplan, jfr. pkt 3.1.

### **5.3 Gatetun**

Gjelder felles gatetun som er felles for ny bebyggelse innenfor område BB. Gatetunet skal opparbeides som adkomst og parkering for blokkbebyggelsen BB og skal ha en bymessig karakter. Detaljert utforming med vegetasjon, belysning, sittemuligheter, lekemuligheter skal inngå i utomhusplan. Det skal være minst en sandlekeplass i gatetunet. Høyde og plassering av trær skal i størst mulig grad ivareta krav til viktige siktelinjer.

### **5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Gjelder off. gategrunn vest for rundkjøring i Havnevegen. Arealet kan opparbeides med trafikkdeler for markering av kjøremønster for større kjøretøy. Området kan også benyttes som adkomst til renovasjonsanlegg.

## **5.5 Kai**

Gjelder off. kaiområde vist på plankartet som o\_KAI 1 og o\_KAI 2. Bruk av kaianleggene skal ikke stenges for allmenn ferdsel. Ev fortøyningspulleter skal vises i utomhusplan. o\_KAI 1 skal benyttes som gangpromenade. Nødvendig sikring for å unngå at noen faller ut i sjøen, samt kvalitet på beleg, belysning m.v. skal inngå i utomhusplan.

o\_Kai 2 kan benyttes av virksomheter knyttet til bruk av kai, som løftekran og båtslipp samt midlertidig oppbevaring av båter på kai.

## **5.6 Parkering**

Gjelder felles parkering vist på plankartet som f\_P1, f\_P2 og f\_P3. Felles parkering er felles for alle innenfor planområdet. Bebyggelsens 2. til 5. etasje kan krage utover f\_P2 og f\_P3, som vist med byggegrense på plankartet.

Deler av f\_P2 kan ha takoverbygg. Utstrekning og form skal vises i utomhusplan.

## **§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **6.1 Krav til anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

### **6.2 Geotekniske forhold**

Rapport fra geotekniske undersøkelser utført av Multiconsult AS slik de fremkommer Notat 415662-Rig-NOT-1-REV-0, dat 24.01.2013 og Notat 415662-RIG-NOT-2-REV-0, dat. 22.03.2013, evt. også senere rapporter, skal legges til grunn for all bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis. Dokumentasjon vedrørende dette vedlegges søknad om igangsetting.

### **6.3 Vilkår ved forurenset grunn**

Det vises til miljøgeologisk vurdering utført av Multiconsult AS, Notat RIGm-NOT-001, dat.07.02.2013. Før utbygging kan igangsettes skal det utføres miljøgeologisk grunnundersøkelse på området, og det må utarbeides en tiltaksplan etter Forurensningsforskriftens kap2 hvis det gjøres funn av forurensning. Dokumentasjon vedrørende dette vedlegges søknad om igangsetting.

Hvis det foretas utfylling i sjø, skal fyllingstiltaket meldes til ansvarlige myndigheter.

Etter ferdigstilling av området så skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn.

### **6.4 VA-plan**

Med søknad om byggetiltak skal det følge overordna vann- og avløpsplan.

## **6.5 Tilknytning fjernvarme**

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

## **§ 7 REKKEFØLGEKRAV**

### **7.1 Utearealer**

Uteareal inkl. lekeplass skal være ferdig opparbeidet og utstyrt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for nye boliger. Ved trinnvis utbygging skal det ved søknad om godkjenning bestemmes grad og omfang knyttet til opparbeidelse av fellesarealer.

### **7.2 Opparbeidelse av kaipromenade (o\_KAI 1)**

Skal opparbeides fra sør i takt med utbyggingen og tilknyttes midlertidig til Havnevegen.

### **7.3 Opparbeidelse av off. samferdselsanlegg**

Opparbeidelse av Havnevegen inkl. fortau skal være ferdigstilt før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

### **7.4 Sikkerhetsanordninger i sjø**

Før anleggstiltak kan igangsettes, skal sikkerhetsanordninger i sjø mellom Ytterøyafergas og sementskips seilingsled og BB avklares med ansvarlig myndighet. Dokumentasjon og tillatelse vedrørende dette vedlegges søknad om igangsetting.