



Bestemmelser til detaljreguleringsplan

Stokkberget B3 - Åsen

Planen er datert: 20.09.2016

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven:

| | |
|---|--------------------|
| Oppstartsmøte | 24.06.2016 |
| Melding om oppstart | 13.07 - 15.09.2016 |
| Komplett planforslag mottatt: | 08.03.2017 |
| Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn | 05.04.2017 |
| Offentlig ettersyn | 07.04 - 22.05.2017 |
| Andre 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. AVGRENSNING

1.1 Planområdets avgrensning, plassering av bebyggelse

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:400.

Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

§2. REGULERINGSFORMÅL

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

BKS 1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

BRE 1550 Renovasjonsanlegg

BLK 1610 Lekeplass

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

SV 2010 Veg

SGT 2014 Gatetun

SVT 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg

2.3 Hensynssoner (PBL § 12-6)

H140 140 Sikringssone frisikt

§3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Kulturminner

Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes; jfr. «Lov om kulturminner».

3.2 Situasjonsplan

Situasjonsplan skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser

- *Bebyggelsens plassering, både i terreng (terrengsnitt eller kotesatt situasjonsplan e.l.) og på aktuell tomt*
- *Areal for uteopphold/lek*
- *Gang- og kjøremønstre*
- *Parkering*
- *Plassering og utforming av avfallsanlegg*
- *Andre forhold og element som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og/eller i forhold til omgivelsene.*

For mindre byggetiltak kan en lavere detaljeringsgrad vurderes.

3.3 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. Området skal samlet fremstå med et helhetlig preg og silhuettvirkninger skal søkes unngått.

Byggesøknad skal suppleres med et visualisert bilde av bebyggelsen, for å vise virkninger plassert i terreng og eventuelle silhuetter.

3.4 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå).

3.5 Tilgjengelighet

De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

3.6 Frisikt

Innenfor siktelinjer tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens/avkjørselens nivå.

3.7 Avfallshåndtering

Felles renovasjonsløsning, skal plasseres i avsatt areal, i tillegg til felles postkassestativ og sykkelparkering.

3.8 Grense mot grønnstruktur

På tomter som grenser mot grønnstruktur, lekeplasser eller hvor det er påkrevet for alminnelig sikkerhet, skal det etableres et fysisk skille langs grensen (beplantning, gjerde eller annet).

3.9 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2012.

3.10 Miljø

Ved omfordeling, flytting, fjerning eller tilføring av masse, skal ansvarlig entreprenør påse og sikre at det ikke medfører spredning av uønskede fremmede arter / organismer.

3.11 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon fremføring av vann- og avløpsledninger, gangstier o.l. skal revegeteres. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

3.12 Overvannshåndtering

Overvann tillates ført til kommunalt ledningsnett.

Dimensjonering av overvann skal være i henhold til Levanger kommunes retningslinjer, samt følge de anbefalinger og krav lagt til grunn i områdets VA-plan som viser hvordan

overvannshåndtering vil bli løst. Dette er prosjekteringsanliggende og er knyttet til rekkefølgebestemmelsene før byggetillatelse kan gis. Se Rekkefølgekrav § 8.

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

4.1 Byggehøyde

Gesims flate tak/gesims pulttak på boligbebyggelsen skal ikke overstige henholdsvis 7.5m/8.5m. Definisjon gesims/mønehøyde, se teknisk forskrift.

4.2 Tillatt utnyttelse

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50% av regulert tomt.

4.3 Utforming

Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttaks form.

4.4 Garasjer/biloppstilling

I småhusbebyggelsen (to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal det være minimum en garasje-/carportplass + en biloppstillingsplass (kan være foran garasje/carport hvis det er plass på egen tomt).

Situasjonsplan skal også vise felles oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler, minimum 1 plass pr. boenhet.

4.5 Støy

Alle boenheter skal ha et støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass. Utenfor rom med støyfølsom bruk bør L_{den} være under 55 dB.

Innendørs støynivå skal tilfredsstille krav i Byggteknisk forskrift sammen med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av samme forskrift.

4.6 Lekeareal

F_BLK er felles for alle eiendommer i planområdet. Det skal etableres et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/grøntareal og kjøreveg (f_SV) og skal inneholde minimum sandkasse og huskestativ. Oppbygging av areal skal etterstrebes å gjøres tilgjengelig for alle og skal ha grøntoppbygging, fortrinnsvis plen.

Det tillates etablert felles oppstillingsplass for mopeder, motorsykler og sykler i dette formålet.

4.7 Renovasjon

Felles renovasjonsanlegg oppføres i samme form og uttrykk som øvrig bebyggelse og inkluderer plass for postkasser.

Det tillates etablert felles oppstillingsplass for mopeder, motorsykler og sykler i dette formålet.

4.8 Byggegrense

Byggegrense er inntegnet i plankart og gjelder kun for boligbebyggelse. Det tillates oppført garasje / car-port, renovasjon og bygg for sykkel-, moped- og motorsykkelparkering inntil 1m fra tomtegrense.

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

5.1 Utforming

Veibygging skal skje mest mulig skånsomt og arealene rundt restaureres. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte, helst tilbake til det opprinnelige økosystemet ved naturlig revegetering med bruk av stedege toppmasser.

5.2 Fellesveger

Felles veg f_SV1 skal betjene eiendommer innad i planområdet og eventuelle naboeiendommer og skal etableres minimum iht. Statens Vegvesen N100 tverrprofil A1. Ved opparbeidelse etter tverrprofil A1, skal resterende regulert areal opparbeides som en bred vegskulder, for benyttelse av myke trafikanter.

f_SVT1 benyttes til annen veggrunn - tekniske anlegg i forbindelse med etablering av vei.

Felles veg f_SGT er et felles gatetun for eiendommene i planområdet og kan benyttes som adkomst til boliger og parkering for deres gjester, men skal primært være tilrettelagt for annen aktivitet for beboerne i området.

Parkering må skje slik at adkomst ikke blir hindret.

§6. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

6.1 Utforming

I frisisiktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisisiktsoner er ikke tillatt.

§7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Bygninger

Det tillates ikke oppført bygninger i grøntstrukturen. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, leke/apparat).

§8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før ferdigstillelse av boligbebyggelse

Før ferdigattest utstedes skal følgende være ferdigstilt:

Bestemmelser til detaljreguleringsplan – Stokkberget B3 Åsen, Levanger kommune

- *Felles lekeareal*
- *Felles gatetun*
- *Felles sykkelparkering*
- *Felles renovasjon og overvannsløsning*