

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING EIDSLUNDEN, LEVANGER

Reguleringsplankart datert: 30.01.2017

Reguleringsbestemmelser datert: 30.01.2017

På høring: 24. juni – 21. august 2017

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den, sak

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket med "Detaljregulering av Eidslunden", gnr./ bnr. 1/250 og 1/356, datert 30.01.2017.

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for boligformål med tilhørende anlegg og utearealer, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og friluftsområde. Reguleringsplanen er av typen detaljregulering ihht. Plan-og bygningslovens § 12-3. I medhold av Plan-og bygningslovens §12-5 og § 12-6 er området regulert til følgende:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg

- 2.1.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1, BBB2, BBB3, BBB4)
- 2.1.2 Energianlegg (BE1, BE2)
- 2.1.3 Renovasjonsanlegg (BRE1, BRE2)
- 2.1.4 Lekeplass (BLK1, BLK2)

§ 2.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

- 2.2.1 Kjørveg (SKV1, SKV2)
- 2.2.2 Fortau (SF)
- 2.2.3 Gatetun (SGT1,SGT2)
- 2.2.4 Gang-/sykkelveg (SGS)
- 2.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1, SVT2)
- 2.2.6 Parkering (SPA1, SPA2, SPA3)

§ 2.3 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

Friluftsmål LF

§ 2.4 Hensynssoner

Frisikt
Ras- og skredfare (310)

§ 2.5 Områdebestemmelser

Anlegg- og riggområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående, jfr. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (KML) § 8 annet ledd. Kulturmyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§ 3.2 Støy

Støy skal ikke overskride Miljøverndepartementets skriv, T-1442 – 2016 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging».

§ 3.3 Estetikk

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer. Området skal framstå med et harmonisk og helhetlig preg. Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak, jfr. § 3.9.2.

Som tiltak for å dempe inntrykket av dominerende fjellskjæringer skal skjæringene tildekkes med en form for beplantning. Dette kan for eksempel være klatrende vegetasjon eller gabionvegg med beplantning. Alternativt kan skjæringene delvis tildekkes med mur av naturstein og en form for beplantning. Det forutsettes at dette løses på en estetisk tiltalende måte.

§ 3.4 Universell utforming og tilgjengelige boenheter

Bebyggelsen og uteområdene skal utformes etter prinsipp om tilgjengelighet for alle. 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 beleg med tilsvarende jevn overflate. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreveger utføres med kantstein.

Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

Kravet om tilgjengelighet for alle er unntatt for lekeareal BLK 1.

Alle boenheter skal oppføres som tilgjengelige boenheter.

§ 3.5 Uteoppholdsareal / lekeplass

Det skal innenfor planområdet etableres to lekeplasser på til sammen 1470m². I tillegg skal det for hver av boenhetene etableres private uteoppholdsarealer på minimum 14m².

Småbarnslekeplass BLK2 skal være minimum 170 m². Lekeplassen utformes med sandkasser, bord og benker for barn og voksne.

§ 3.6 Parkering

- 3.6.1 Det skal beregnes 1,2 bilplasser pr. boenhet.
 3.6.2 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
 3.6.3 Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

§ 3.7 Renovasjon

Det skal etableres to stk. underjordiske renovasjonsløsninger.

§ 3.8 Strømforsyning

Trafo skal etableres innenfor planområdet med god tilgjengelighet fra Eidsbotnvegen.

§ 3.9 Utomhusplan og krav om nærmere dokumentasjon

3.9.1 Utomhusplan

I forkant av opparbeidelse uteoppholdsareal skal det foreligge godkjente utomhusplaner i mål 1:200. Utomhusplan skal vise bebyggelse, adkomst, grønstruktur, parkering inkl. sykkelparkering, lekeplass, vegetasjon (plen, beplantning/sorter), dekker (belegningsstein osv.), kantstein, murer belysning, utstyr (minimum benker, lekestativ, sandkasse), plassering av renovasjonsanlegg og utforming av nivåforskjeller mellom fortau og gatetun, samt kotenivå for framtidig terreng. Nødvendige gjerder skal også framgå av utomhusplanen.

3.9.2 Estetikk

Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av fasadematerialer, arkitektonisk utforming og forholdet til tilstøtende omgivelser for å sikre en enhetlig utbygging med gode uterom. I utomhusanlegg skal det legges vekt på god kvalitet i materialbruk, utforming og detaljer.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bolig- og blokkbebyggelse

I underetasje tillates oppført parkering, bodarealer og tekniske rom.
 I 2., 3., 4. og 5. etasje tillates boliger.

§ 4.2 Utnyttingsgrad, etasjetall, kotehøyder og bygningsvolumer

Utnyttingsgrad er angitt som %-BYA og fremgår av tabell.

Tabellen viser tillatt utnyttingsgrad, etasjetall og maksimalt tillatte kotehøyder for de ulike områdene:

FORMÅL	AREAL DAA	%-BYA	ETASJER	MAKS GESIMS	MAKS KOTEHØYDE
BBB 1	0,9	65	5	16	23
BBB 2	0,9	65	5	16	24
BBB 3	0,9	65	5	16	24
BBB 4	1,0	60	5	16	27

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 10 % av takflatens areal.

Fasader i underetasje skal utformes med inntrukket fasadeliv mot Eidsbotnvegen. Fasadelivet i 5.etasje skal i sørøst mot Eidsbotn trekkes inn minimum 2,5 m, og mot nordøst og sørvest trekkes inn minimum 4,5 m på hver side.

Der annet ikke er angitt i planen følger byggegrenser formålsgrenser.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Avkjørsler fra offentlig veg er vist på plankartet. Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter etter Veglovens § 43.

§ 5.2 Gatetun

Det skal opparbeides gatetun med tydelig differensiering av kjørende og gående. Opparbeidelse detaljeres i utomhusplan. Gatetunet skal opparbeides med innslag av vegetasjon.

§ 5.3 Fortau

Området angitt som fortau skal være offentlig område.

§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet regulert til formålet er nødvendig støtteareal til kjøreveger inn til området.

§ 5.5 Parkering

Parkering utomhus skal inngå i utomhusplanen 1:200.
Det skal avsettes minimum 12 parkeringsplasser på bakkeplan.

§ 6 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Friluftsområdet LF skal beholde dagens karakter, og opparbeides for bedre tilgjengelighet for allmenn ferdsel.

§ 7 ØVRIGE BESTEMMELSER

§ 7.2 Hensynssone «Frisikt»

Innenfor området skal det ikke finnes objekter som kan hindre kravet til frisikt i kryss og avkjørsler.

§ 7.2 Hensynssone «Ras- og skredfare»

Området skal, før byggetillatelse gis, vurderes med tanke på risiko for steinsprang. Vurderingen og eventuell dimensjonering av sikringstiltak mot steinsprang skal utføres av ingeniør-geolog eller annen person med skrederfaring.

§ 7.3 Områdebestemmelser «Rigg- og anleggområde»

Anlegg- og riggområde skal benyttes midlertidig til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget, inkludert nødvendige grave- og sprengningstiltak, bygg/anlegg og mellomlagring av masser. Etter bruk skal området settes i stand og gis en tiltalende utforming.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Geoteknikk

Før byggetillatelse gis, skal det gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser.

§ 8.2 Lekeplass

Lekeplass BLK2 (jfr. § 3.6) skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene i første byggetrinn.

§ 8.3 Fortau

Det skal etableres nytt fortau langs Eidsbotnvegen frem til eksisterende fortau før anleggsarbeidet tar til.

§ 8.4 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg skal ferdigstilles samtidig med boligene det skal betjene.

§ 8.5 Gjerder

Skråninger og skjæringer etter fjellsprengning skal sikres med gjerder.

Inngjerding skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 8.6 Avbøtende tiltak i anleggstida

Før sprengningsarbeider og massetransport igangsettes skal det i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for avbøtende tiltak for å ivareta sikkerheten.

Norconsult as/ arkideco as 30.01.2017