

REGULERINGSPLAN "VASSMARKA – ÅSEN NÆRINGS-PARK" LEVANGER KOMMUNE

Planident: L2008004

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 10.02.2010, rev. 22.04.10, 28.09.10 og 20.10.2010

Saksbehandling:

1. gang i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger:	21.04.2010, sak 41/10
Offentlig ettersyn:	24.04.10 – 07.06.10
2. gang i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger:	13.10.2010, sak 70/10
Vedtatt av Levanger kommunestyre:	20.10.2010, sak 55/10
Kunngjøring av planvedtak:	13.11.2010

ordfører

§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca. 677 daa.

Planområdet er regulert til følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Vann- og avløpsanlegg
- Kontor / industri

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntarealer
- Trase for jernbane
- Kombinerte formål for samferdsel og / eller teknisk infrastrukturtraseer

- Grønnstruktur:

- Vegetasjonsskjerm

- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift:

- LNFR-område

Følgende hensynssoner er regulert inn:

- Sikringssoner:

- Frisikt

- Faresoner:

- Høyspenningsanlegg inkludert høyspenningskabler

- Båndleggingssoner:

- Båndlegging etter lov om kulturminner

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 KRAV OM DETALJREGULERING OG NÆRMERE DOKUMENTASJON

For byggeområdene B1, B2 og Kontor / industri 1, 2, 3, 4 og 5 er det krav om detaljregulering før det kan søkes byggetillatelse. Slik detaljregulering kan omfatte ett enkelt av områdene, deler av et område eller flere områder samtidig.

Detaljregulering for boligområdene må angi interne veger, avkjørsler, byggegrenser, tomtedeling, veiledende plassering og omriss av bygninger, takform, tillatt maksimale mønehøyder, møneretninger, felles leke-/oppholdsarealer, felles adkomster parkeringsplasser og gangveger m.m. Videre skal det gjennomføres beregninger av støyforhold og støyskjermingstiltak for å sikre at gitte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 overholdes. Nødvendige geotekniske undersøkelser skal gjennomføres.

Detaljregulering for industriområdene skal ivareta best mulig tilpasning gjennom terrengutforming, utforming og plassering av bebyggelsen, tekniske installasjoner, interne veger, fellesanlegg og beplantning. Følgende tema skal særlig utredes:

- Om det er mulig å opprette industrispor på øst side av jernbanen
- Midlertidige (i anleggsperioden) og permanente utslipp (i driftsfasen) til vann og grunn skal ikke påvirke vannforekomster i influensområdet. Detaljerte planer for overvannshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal utarbeides som en del av planene.
- Beregninger av støyforhold og støyskjermingstiltak for å sikre at gitte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 overholdes
- Geotekniske undersøkelser

Plassering av tekniske installasjoner skal avklares gjennom detaljreguleringen.

Detaljreguleringen bør stille krav om at utomhusplan med nærmere angitt detaljeringsnivå vedlegges byggesøknad.

Mindre endringer av formålsgrensene kan tillates gjennom detaljregulering dersom dette er formålstjenelig. Slike endringer skal likevel ikke utføres dersom de strider med hovedprinsippene i denne planen.

For de øvrige byggeområdene kan utbygger søke direkte om byggetillatelse forutsatt at planene for prosjektene er i samsvar med reguleringsplanen. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres utomhusplan i bestemt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold, garasje/parkeringsløsning, opparbeidelse av utearealer og renovasjonsenhet. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og 3-dimensjonal framstilling (modell, aksonometri) som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

§ 2.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det kan ikke settes i verk anleggstiltak i planområdet før nødvendige geotekniske undersøkelser i henhold til NVE's retningslinjer er gjennomført.

Eksisterende undergang skal stenges før planlagt undergang settes i bruk.

Før stegning av eksisterende lokalveg, skal tilliggende eiendommer være sikret adkomst.

Før område B1 tas i bruk, skal Veg 3 være etablert, og eksisterende adkomst omklassifisert til gang-/ sykkelveg.

Det må etableres et 1,8 m høyt flettverksgjerde langs jernbanesporet før ny bebyggelse innenfor planområdet kan etableres. Plassering og utforming må skje i samråd med Jernbaneverket.

Offentlig gang- /sykkelveg mellom Veg 1 og Veg 2 skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse i område for Kontor/industri 1 tas i bruk.

§ 2.3 KLIMA / ENERGI

Byggeområdene skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Energibruken skal i størst mulig grad baseres på fornybare energikilder som f. eks biovarme/fjernvarme.

§ 2.4 BYGNINGENES PLASSERING

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene.

Bebyggelse tillates oppført med minimum 4,0 m avstand til tomtegrense. Mindre bygg så som garasjer uthus el. hvor samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) ikke overstiger 50 m² kan plasseres nærmere nabogrense. Garasjer/carporter kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg eller med andre vegger minimum 2,0 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg.

§ 2.5 FERDIGSTILLELSE AV OFFENTLIGE UTEANLEGG

Trafikkanlegg med tilhørende grøntarealer som er offentlige skal utbygges parallelt i takt med utbygging av de områder som de skal betjene.

§ 2.6 FELLES LEKE-/OPPHOLDSAREAL

Innenfor område B1 skal det etableres leke-/oppholdsarealer i henhold til kommuneplanens retningslinjer om minimum 50 m² per boenhet. Lekearealene skal dekke områdene B1 og B2.

§ 2.7 PARKERING OG MANØVRERINGSAREAL

For område B1 og B2 gjelder følgende bestemmelser:
For eneboliger og rekkehus kreves 2 parkeringsplasser per boenhet, hvorav 1 plass skal kunne være i carport/garasje. For leiligheter kreves 1,5 plass per enhet. For hybler kreves 1,0 plass per enhet.

For Kontor/industri 1 til Kontor/industri 5 gjelder følgende bestemmelser:

Det skal opparbeides parkeringsplass på egen tomt for dette formålet med tilhørende kontorlokaler. Parkeringsarealet skal dimensjoneres for minimum 1 bil pr. 100m² bruksareal industri-/lagerbygg og 1 bil pr. 50m² bruksareal kontorbygg. Løsninger med felles parkeringsanlegg skal tilstrebes.

§ 2.8 STØY

Støynivå innendørs og for utendørs oppholdsarealer skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer.

Støynivået innendørs bør tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C, eventuelt klasse D for eldre bebyggelse. Der det gjøres tiltak på bolig skal støykravene innendørs være tilfredsstillt med de krav til ventilasjon/ luftutskiftning som følger av teknisk forskrift.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 OMRÅDE FOR BOLIGER, B1

På området kan oppføres boliger.

Prosent bebygd areal (%-BYA) skal være maksimum 35 % av brutto areal. Nye boliger tillates oppført med maks mønehøyde 9,2 m over planert terreng foran høyeste fasade.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på mellom 25 og 40 grader eller flatt eller ensidig skrått tak med maks gesimshøyde 8 m over planert terreng foran høyeste fasade.

Minimum 20 % av boenhetene som oppføres skal ha livsløpsstandard. Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utformingen av bebyggelsen og utomhusarealene.

Det skal tilstrebes at boligene innenfor feltet får beslektet utforming, material- og fargebruk.

Garasjer eller carporter skal ha maksimal mønehøyde 5,0 m over planert terreng foran høyeste fasade. Maksimalt bebygd areal for garasje/carport er 50 m².

Garasjer/carporter skal være tilpasset bolighuset i form, materialvalg, detaljer og farger.

§ 3.2 OMRÅDE FOR BOLIGER, B2

Eksisterende bebyggelse. Ved eventuell nybygging eller gjenoppbygging skal det legges vekt på at bebyggelsen får ei utforming som samsvarer godt med naboskapet. Dette gjelder så vel dimensjoner, takutforming og takvinkler, vindusstørrelser og vindusplassering, samt materialbruk på fasader og tak.

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 %. Boligene kan oppføres i en etasje med sokkel. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på mellom 25 og 40 grader. Maksimal tillatt mønehøyde ved saltak er 8,0 m over planert terreng foran sokkel/høyeste fasade. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde.

§ 3.3 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Eksisterende bebyggelse. Ved eventuell nybygging eller gjenoppbygging gjelder følgende bestemmelser:

Det kan tillates BYA inntil 120 kvadratmeter. I dette arealet inngår hytte, uthus/anneks og parkering. Uthus/anneks skal ikke være større enn 20 kvadratmeter BYA. BYA på minst 18 kvadratmeter skal forbeholdes parkering. I tillegg til dette kan det oppføres terrasse i tilknytning til hytta med BYA inntil 30 kvadratmeter.

Avstand fra underkant bjelkelag til gesims skal ikke overstige 2,5 m for fritidsbolig og 2,2 m for anneks / uthus.

Avstand fra underkant bjelkelag til møne skal ikke overstige 4,3 m for fritidsbolig og 3,8 m for anneks / uthus.

Alle bygningene skal ha saltak med helning mellom 18 og 35 grader. Takmaterialet skal være matt og harmonere med omgivelsene.

§ 3.4 OMRÅDER FOR KONTOR / INDUSTRI

Innenfor områdene for kontor / industri, tillates det oppført bygninger og anlegg for disse formål. Bebyggelsen skal ha kledning og takteking i mørke og matte materialer. Ved behandling av byggesøknad skal kommunen påse at bebyggelsens form, fasader og synlige materialer får en god utforming, og harmonerer med omgivelsene. Innenfor hvert område for kontor / industri skal det tilrettelegges for universell utforming.

Virksomhet som etter kommunens skjønn medfører særlige trafikk- eller miljølemper eller er til fare for omgivelsene tillates ikke. Anbefalte grenseverdier i "Retningslinjer for støy i arealplanlegging" (T-1442) skal tilfredsstilles fullt ut. Kravene gjelder både for den enkelte virksomhet og den totale støybelastningen for hele området. Bedrifter som etablerer seg på området skal gjennomføre støyberegninger og eventuelt planlegge tiltak for å tilfredsstille kravene i T-1442. Beregningene skal både omfatte virkninger internt i den enkelte bedrift og virkninger for nærmiljøet.

Oppsetting av skilt og reklame skal byggeanmeldes sammen med bygningsmassen forøvrig. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner, kan det utarbeides formingsveiledere for skilt og belysning.

Ved detaljregulering av næringstomter skal det opparbeides parkmessige områder mellom tomtene/veiene. Den delen av tomten som ikke er bebygd skal opparbeides og holdes ryddig. Utomhusområdene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

Kontor / industri 1

Prosent bebygd areal (%-BYA) skal være minimum 20 % og maksimum 70 % av bruttoarealet og maksimal gesimshøyde er 30 m.

Kontor / industri 2, Kontor / industri 4 og Kontor / industri 5

Prosent bebygd areal (%-BYA) skal være minimum 20 % og maksimum 50 % av bruttoarealet og maksimal gesimshøyde er 15 m.

Kontor / industri 3

Prosent bebygd areal (%-BYA) skal være minimum 20 % og maksimum 50 % av bruttoarealet og maksimal gesimshøyde er 10 m.

§ 3.5 OMRÅDE FOR VANN- OG AVLØPSANLEGG

Området skal benyttes til bygging og drift av renseanlegg eller pumpestasjon for avløpsvann. Området kan bebygges med bygninger og anlegg som er nødvendig for den tekniske driften av anlegget.

Maksimalt prosent bebygd areal (%-BYA) er 50 %. Bygninger og anlegg som plasseres over bakken skal plasseres innenfor byggegrensene. Anlegg under bakkenivå kan plasseres innenfor formålsgrensene. Nødvendig parkerings- og manøvreringsareal for anlegget skal løses innenfor området.

Bygningene skal ha flatt tak eller ensidig skrått tak. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 m over gjennomsnittlig terreng. Ved flatt tak tillates takoppbygg for tekniske anlegg inntil 2,0 m over tillatt gesimshøyde.

Området skal ha avkjørsel fra kjøreveg V3.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 VEGENES EIENDOMSFORHOLD

Veg 1 og Veg 2 og Veg 5 er offentlige veger. De øvrige vegene i planen er private eller felles for flere eiendommer.

§ 4.2 KJØREVEGER OG KJØREVEGER MED FORTAU

Veg 1 og Veg 2 skal opparbeides i henhold til normalprofil vist i plankartet.

§ 4.3 AVKJØRSLER

Avkjørsler fra offentlig veg er vist på plankartet der dette er planlagt.

§ 4.4 GANG-/SYKKELVEG

Offentlig gang- /sykkelveg langs Veg 1 og Veg 2 opparbeides som vist i normalprofil i plankartet. Eventuelt kan vegen bygges som sykkelveg med fortau. Gang-/sykkelveg langs arm for E6 skal bygges med samme standard.

Øvrige gang-/ sykkelveger på plankartet er etablert.

§ 4.5 KOMBINERTE FORMÅL FOR SAMFERDSEL OG/ELLER TEKNISK INFRASTRUKTURTRASEER

Formålet gjelder planlagt undergang under Trønderbanen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 VEGETASJONSSKJERM

Innregulerte vegetasjonsskjermer er privat og skal gi best mulig skjerming. Eksisterende vegetasjon bevares som skjermbelte mot tilstøtende arealer. Eksisterende vegetasjon skal om nødvendig suppleres med nyplanting av vegetasjon med stedefgen / naturlig karakter. Det tillates ikke bebyggelse eller lagring innenfor områdene.

Kantsonen langs Dullumbekken skal ha en minimumsbredde av 20 meter til hver side av vannstrengen. Inngrep i kantsonen som kan redusere naturverdiene er ikke tillatt.

Eventuelle dammer for rensing av overvann kan etableres innenfor områdene for vegetasjonsskjerm.

Adkomst til områdene Kontor / industri 2, 3, 4 og 5 tillates over tilstøtende vegetasjonsområder. Adkomster vises gjennom detaljregulering.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 SIKRINGSSONER

Innenfor frisisiktsone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

§ 6.2 FARESONER

Områdene er eksisterende høyspent luftspenn og reguleres til Faresone, Høyspenningsanlegg.

§ 6.3 BÅNDLEGGINGSSONER

I båndleggingssonen er det registrert automatisk fredede kulturminner i form av kokegroper. Kulturminnet er automatisk fredet i hht. Kulturminnelovens § 3. For å ivareta hensikten med KML § 3 reguleres områdene til båndlegging etter lov om kulturminner.

Av hensyn til kulturminnene må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i området.