

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR LEVANGER HAVN

Planident: L2008007

Planforslag er datert:	01.11.2010
Dato for siste revisjon av plankartet:	16.11.2010 og 13.04.2011
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	16.11.2010, 02.12.2010 og 13.04.2011

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den \_\_\_\_\_, sak \_\_\_\_\_

Kunngjøring av planvedtak:

\_\_\_\_\_  
ordfører

## § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Narud Stokke Wiig as og datert 01.11.2010, sist rev. 13.04.2011.

## § 2 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for bolig, forretning, kontor m.m. med tilhørende anlegg, samferdselsanlegg, infrastruktur, grøntstruktur samt bruk og vern av sjø i områdene indre- og ytre havn.

Reguleringsplanen er av typen områderegulering iht. plan- og bygningslovens § 12-2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

### Bebyggelse og anlegg (1000)

- Barnehage (1161)
- Energianlegg (1510)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- Gårdsplass (1620)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (K/B/A) (1800)
  - KBA-1: Bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.
  - KBA-2: Bolig, forretning, kontor og barnehage.
  - KBA-3: Næringsvirksomhet og bolig.
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning (B/F) (1801)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/kontor (B/F/K) (1802)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2000)

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Kai (2041)

- Havneterminal (2042)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

#### **Grønnstruktur (3000)**

- Friområde (GF) (3040)
- Badeplass/-område (GB) (3041)
- Park (GP) (3050)

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000)**

- Havneområde i sjø (6220)
- Småbåthavn (6230)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
- Badeområde (6770)

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

#### **Hensynssoner**

- Infrastruktursone: Miljøgate (410)
- Gjennomføringssone; Krav om felles planlegging, detaljregulering (810)

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

### **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

#### **3.1 Krav om detaljregulering og nærmere dokumentasjon**

For alle hensynssoner for detaljregulering skal det foreligge vedtatt detaljregulering før det kan søkes byggetillatelse.

Kvartalslekeplasser og parkeringshus skal detaljreguleres senest samtidig med detaljregulering av felt som forutsettes å få dekket deler av sitt uteoppholdsareal og/eller parkering i slike anlegg.

Detaljreguleringene må angi vegger, fortau/gangveger, avkjørsler, varemottak/-levering, evt. utendørs avfallsøsning – underjordisk løsning skal benyttes, tomtedeling, byggegrenser/-linjer, plassering og omriss av bygninger, takform, byggehøyder (koter), evt. møneretning/takfall, uteoppholdsarealer inkl. lekeplasser, interne vegger, parkeringsløsning, sykkelparkering samt frisikt.

Det skal gjøres rede for grunnforhold med evt. forurensninger eller radon, materialbruk i bygninger og utomhusanlegg inkl. evt. kaifronter, strømforsyning, energiløsninger, avfallshåndtering, geotekniske forhold, evt. støyskjermingstiltak, universell utforming, sikkerhet sjøtomter, sjøsikkerhet, masseoppfylling/terrengnivå (inkludert eventuelle mottfyllinger i sjø), vann- og avløpsforhold.

Dokumentasjon på at støykravene i § 3.3 overholdes skal vedlegges detaljreguleringen.

Det skal angis i bestemmelsene at utomhusplan med nærmere angitt detaljeringsnivå skal vedlegges byggesøknad. Blant annet skal beplantning og belysning tas med.

Følgende unntas plankrav: For vegger med busslommer og gateparkering, fortau og gang- og sykkelveger som er i hht. områdeplanen, kan det søkes direkte om byggetillatelse, forutsatt at det blant annet kan dokumenteres at evt. fylling både på land og i sjø er faglig forsvarlig.

- 3.2 Kulturvern  
Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner.
- 3.3 Støy  
Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.
- 3.4 Forurensning  
Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredsstillende krav i gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende byggt teknisk forskrift.  
Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstillende forurensningsforskriften.
- 3.5 Sikkerhet sjøtomter  
I forbindelse med detaljregulering må det i områder langs sjøen fremlegges nærmere vurdering av fare for påkjenninger knyttet til bølge- og strømningsforhold, samt evt. sikringstiltak knyttet til dette. Alle rapporter som utarbeides i denne forbindelse skal utarbeides av kvalifiserte aktører. Det må innhentes tillatelse fra havnemyndighetene før tiltak settes i gang.
- 3.6 Grad av utnytting, kotehøyder på terreng og byggehøyder  
Maksimum %-BYA og maksimum gesimshøyde for kvartalene fremgår av tabell.  
Nivå for fyllinger skal ikke legges lavere enn kote 3,6 (NGO).  
Nivå på gulv i første etasje skal ikke legges lavere enn kote 3,8 (NGO).  
Minimum %-BYA og minimum gesimshøyde fremgår av tabell.  
  
Eventuell mønehøyde fastsettes i detaljregulering.  
  
Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maks gesimshøyde kan etableres innenfor maksimalt 10 % av takflaten. Høyde m.m. fastsettes i detaljregulering.  
  
Mindre justeringer kan godkjennes i forbindelse med detaljregulering.
- 3.7 Estetikk  
Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering, og materialbruk.  
  
Kommunen skal påse at bebyggelsens form, format, fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer innad i området og mellom områdene for detaljregulering. Bebyggelsen skal også, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.  
  
I utomhusanlegg skal det legges vekt på god kvalitet i materialbruk, utforming og detaljering.
- 3.8 Universell utforming  
Bebyggelsen og uteområdene skal utformes med prinsipp om tilgjengelighet for alle. Dette gjelder også samferdselsanlegg, grønnstrukturanlegg samt anlegg i sjø og vassdrag som kan tilrettelegges for alle inkludert personer med funksjonsnedsettelse.  
  
Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet iht. byggt teknisk forskrift. Minst 40 % av nye boenheter skal tilfredsstillende krav om tilgjengelig boenhet, ved at

alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan eller plan med heisadkomst. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

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. 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.

### 3.9 Parkering

- a) Boligbebyggelse skal ha minst 0,75 parkeringsplass pr. boenhet.  
Hybler skal ha minst 0,5 parkeringsplass pr. boenhet.
- b) 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.
- c) Næringsbebyggelse skal ha minst 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen.
- d) For øvrige formål (barnehage, tjenesteyting m.m.) skal parkeringsdekning avklares gjennom detaljregulering.

Minimum 5 % (1 av 20 stk.) av parkeringsplassene skal reserveres og være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse. Hver av disse plassene skal være min. 3,8 m brede og 5,0 m lange og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.

Det skal avsettes områder til sykkelparkering ved arbeidsplasser og boliger.

### 3.10 Uteoppholdsarealer/lek i tilknytning til boliger

Det avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteoppholdsareal pr. boligenhet. For kvartalene KBA-1, KBA-2, KBA-3, B/FK-01, B/F/K-02, B/F/K-03, B/F/K-04, B/F/K-05, B/F/K-06, B/F/K-07, B/F/K-08 og B/F/K-09 tillates at deler av uteoppholdsareal blir dekket av parker innenfor reguleringsplanen. Dette skal redegjøres for ved detaljregulering.

For kvartalene B/F/K-10, B/F/K-11, B/F/K-12, B/F-1, B/F-2, B/F-3, B/F-4, B/F-5 og B/F-6 skal uteoppholdsareal ligge innenfor formåls grensen.

Det skal etableres sandlekeplasser for minst hver 25. bolig innenfor en avstand på 100 meter fra boligbebyggelsen. Lekeplassen skal være minimum 100 m<sup>2</sup> stor med gode lysforhold, sandkasser, samt bord og benker for barn og voksne. Innenfor en avstand på 250 meter skal det sikres areal til kvartalslekeplass på minimum 1.500 m<sup>2</sup>.

Arealene skal beplantes og ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare. Kvalitativ god opparbeiding skal dokumenteres i utomhusplan.

### 3.11 Varemottak

Varemottak skal ikke etableres mot Helga den fagres Allé eller Havnegata. Utendørs varemottak skal skjermes mot innsyn ved bygningsmessige konstruksjoner, beplantning eller lignende. Løsning skal fremgå av utomhusplan. Lokalisering av utendørs varemottak skal avklares i detaljplan.

- 3.12 Fiernvarme  
Innenfor planområdet, hvor det er gitt konsesjon for fjernvarme, skal ny bebyggelse inklusiv påbygg, tilbygg og større hovedombygginger med BRA over 250 m<sup>2</sup> tilknyttes fjernvarmeanlegget. Konsesjonær må da bekrefte at fjernvarme kan leveres til det aktuelle tiltaket. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. For de bygninger som eventuelt ikke blir tilknyttet fjernvarmeanlegg skal oppvarming dekkes med bioenergi, varmepumpe eller andre nye fornybare energikilder.
- 3.13 Renovasjon  
Levanger kommunes forskrifter for renovasjon skal følges for hvert enkelt kvartal og område. Valgt løsning skal fremgå i detaljreguleringsplan.
- 3.14 Strømforsyningssystem  
Det eksisterer en hovednettstasjon i *Strandparken*.  
For stor bebyggelse som har behov for større energiuttak skal det etableres transformatorrom i 1. etasje over bakkenivå.  
Strømforsyning skal redegjøres for i detaljreguleringsplan.
- 3.15 Utfyllinger i sjø og vassdrag  
Det skal ikke foretas utfyllinger som snevrer inn elveløpet for Levangerelva. Se også § 9.3.
- 3.16 Hensyn til lykter og lysbøyer, belysning  
Det må ikke etableres tiltak som kommer i konflikt med / hindrer belysning fra lykter ved innseilingen til havna. Belysning fra boliger og forretningsbygg langs sjøkanten, herunder også gatelys, skal vende "nedover", slik at disse ikke får en negativ innvirkning på sjøveis ferdsel inn og gjennom Levanger havn.

#### **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)**

Byggelinjer mot Helga den Fagres Allé er sammenfallende med formåls grensene.

Der annet ikke er angitt i plankart eller overnevnte bestemmelse om byggelinje er byggegrenser sammenfallende med formåls grenser.

Frisikt og bebyggelsens plassering/avgrensning mot fortau i gatekryss skal avklares nærmere i detaljregulering.

Bebyggelse i detaljreguleringssonene H810-03 – H810-10 skal være en karrébebyggelse. Bebyggelse på ytre havn (nord for Holmgangen) skal hovedsakelig være orientert i øst-/vestretning.

Planlagt ny bebyggelse (1213) er veiledende og bestemmes nærmere i detaljplan.

Avkjørselspiler angir kjøreadkomst til bakgård med parkering og evt. varemottak.

Innenfor kombinerte formål med forretning tillates innslag av funksjoner tilhørende formålene offentlig og privat tjenesteyting (1160) og bevertning (1330). Eksempelvis kan det tillates kafeer, tannlegekontor og treningssenter.

Tabell for maksimum og minimum utnyttingsgrad og gesimshøyde

Bebyggelse og anlegg	Reguleringsformål	Grad av utnytting		Gesimshøyde (meter)	
		maks. %-BYA	min. %-BYA	maks. gesims	min. gesims
KBA-1	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	65	45	9,9	6
KBA-2	Bolig/forretning/kontor/barnehage	45	20	13,2	6
KBA-3	Næring/bolig	55	30	13,2	6
B/F/K-01	Bolig/forretning/kontor	70	40	9,9	6
B/F/K-02	Bolig/forretning/kontor	60	40	13,2	6
B/F/K-03	Bolig/forretning/kontor	75	40	13,2	6
B/F/K-04	Bolig/forretning/kontor	65	40	13,2	6
B/F/K-05	Bolig/forretning/kontor	75	40	13,2	6
B/F/K-06	Bolig/forretning/kontor	75	40	13,2	6
B/F/K-07	Bolig/forretning/kontor	75	40	13,2	6
B/F/K-08	Bolig/forretning/kontor	80	50	13,2	6
B/K/F-09	Bolig/forretning/kontor	80	50	13,2	9
B/F/K-10	Bolig/forretning/kontor	45	0	6,6	0
B/F/K-11	Bolig/forretning/kontor	45	25	13,2	6
B/F/K-12	Bolig/forretning/kontor	45	25	13,2	6
B/F-1	Bolig/forretning	45	25	13,2	6
B/F-2	Bolig/forretning	30	20	13,2	6
B/F-3	Bolig/forretning	45	25	13,2	6
B/F-4	Bolig/forretning	35	20	9,9	6
B/F-5	Bolig/forretning	35	20	9,9	6
B/F-6	Bolig/forretning	35	20	9,9	6
P-1	Garasjeanlegg	45	25	13,2	6
P-2	Garasjeanlegg	50	25	9,9	6
Kommunalteknisk anlegg	Kommunalteknisk anlegg	40	0	6,6	0
Barnehage	Barnehage	20	10	6,6	3

Gesimshøyden skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 4.1 **Barnehage (1161)**

Bygning i området skal nyttes til privat eller offentlig barnehage. Uteoppholdsareal skal være seks ganger større enn innendørs oppholdsareal.

#### 4.2 **Energianlegg (1510)**

Innenfor området tillates bygg for energianlegg.

#### 4.3 **Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)**

Innenfor området tillates bygg for kommunaltekniske anlegg. Utomhusanlegg skal opparbeides med en parksmessig karakter, slik at eksisterende bygning blir liggende i Strandparken.

#### 4.4 **Gårdsplass (1620)**

Innenfor formålet anlegges gårdsplass for bygninger rundt. Gårdsplassen skal ha et grønt preg og inneholde gode uterom for beboere og arbeidstakere i kvartalet rundt.

Bakkeparkering kan tillates på 30 % av formålet.

Gårdsrom tillates oppført på dekke over parkering. Øverste høyde for overkant dekke (inkludert jord og vekstlag) kan være maks. 2 meter over gatenivå. Dekkene skal opparbeides til grønne fellesarealer for boligene. De må tåle jordtrykk fra en meter jord og vekstlag. Parkering under dekket tillates på 100 % av formålet.

I detaljreguleringsplan må sandlekeplasser, sykkelparkering og andre konstruksjoner/etableringer fremgå.

#### 4.5 **Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)**

##### KBA-1

Område KBA-1 tillates nytt til bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

Minst 25 % av bebyggelsens bruksareal skal være forretning, kontor og/eller tjenesteyting.

Minst 40 % av boligene skal oppføres med tilgjengelig boenhet.

##### KBA-2

Områdene KBA-2 tillates nytt til bolig, forretning, kontor og barnehage. Barnehagen skal ha direkte kontakt med utearealer i bakgård evt. dekke over parkering. Uteoppholdsareal skal være seks ganger større enn innendørs oppholdsareal.

Arealer i bygningsmasse mot Havnevegen forbeholdes forretning, kontor og barnehage.

Minst 25 % av bebyggelsens bruksareal skal være forretning, kontor og/eller barnehage.

Minst 40 % av boligene skal oppføres med tilgjengelig boenhet.

For området tillates ikke bakkeparkering.

##### KBA-3

Innenfor område KBA-3 tillates næringsvirksomhet samt bolig. Kvartalet skal ha maritim virksomhet tilknyttet utenforliggende slipp. I området tillates bare anlegg som ikke visuelt eller med røyk/ damp, lukt, støy eller stor trafikk har negativ innvirkning på områder i nærheten. Eksempel på type bedrifter som ikke ønskes innenfor planområdet: smelteverk, plate-/ mekaniske verksteder, kjemisk industri. Ubebygde deler av tomten må ikke nyttes til lagring i slik grad og av slik art at det virker skjemmende for strøket eller til ulempe for omgivelsene.

Minst 15 % av bebyggelsens bruksareal skal være næringsvirksomhet.

Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert. Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

Det skal anlegges stier inne på området som letter beboernes, arbeidstageres og besøkendes tilgang til sjøen og grønnstruktur.

Minst 40 % av boligene skal oppføres med tilgjengelig boenhet.

#### **4.6 Bolig/forretning (1801)**

Bygninger innenfor områdene B/F-1, B/F-2, B/F-3, B/F-4, B/F-5 og B/F-6 skal nyttes til boliger og forretninger.

Forretninger skal ligge i 1.etg eller ha god tilknytting til gateplan. Forretninger i områdene B/F-1, B/F-3 og B/F-5 skal vende mot Havnevegen.

Minst 15 % av bebyggelsens bruksareal skal være forretning.

Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert. Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

Det kan tillates bolig i 1.etg, dersom de skjermes for innsyn fra gaten ved eksempelvis hevet første etasje i forhold til gatenivå. Bebyggelsen skal utformes med prinsipp om tilgjengelighet for alle mht. trinnfri atkomst, jfr. også § 3.8 i bestemmelsene.

Minst 40 % av boligene skal oppføres med tilgjengelig boenhet.

Innenfor områdene kan det i detaljregulering tillates overskridelse av %-BYA for parkering under beplantet dekke som nevnt i § 4.4. Dette skal fremgå i detaljregulering.

Det skal anlegges stier inne på området som letter beboernes, arbeidstageres og besøkendes tilgang til sjøen og grønnstruktur.

#### **4.7 Bolig/forretning/kontor (1802)**

Bygninger innenfor områdene B/F/K-01, B/F/K-02, B/F/K-03, B/F/K-04, B/F/K-05, B/F/K-06, B/F/K-07, B/F/K-08, B/F/K-09, B/F/K-10, B/F/K-11 og B/F/K-12 skal nyttes til boliger, forretning, kontor med nødvendige tilhørende funksjoner (boder, varelager etc.).

For områdene B/F/K-01, B/F/K-02, B/F/K-3, B/F/K-4, B/F/K-5, B/F/K-6, B/F/K-7, B/F/K-8 og B/F/K-9 tillates ikke bakkeparkering.

Innenfor områdene B/F/K-11 og B/F/K-12 kan det i detaljregulering tillates overskridelse av %-BYA for parkering under beplantet dekke som nevnt i § 4.4. Dette skal fremgå i detaljregulering.

Det tillates ikke boliger i 1. etg.

Første etasje mot Helga den Fagres allé forbeholdes detaljhandel.

Bebyggelse mot Havnegata i felt B/F/K-05, B/F/K-06 og B/F/K-07 skal være forretning og kontor.

Minst 25 % av bebyggelsens bruksareal skal være kontor og forretning.

Minst 40 % av boligene skal oppføres med tilgjengelig boenhet.



Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert. Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau. Forretninger langs Helga den Fagres allé skal være detaljhandel.

Det skal anlegges stier inne på området som letter beboernes, arbeidstageres og besøkendes tilgang til sjøen og grønnstruktur.

Området B/F/K-09 skal nyttes til forretning, kontor og boliger med nødvendige tilhørende funksjoner (boder, varelager etc.) liggende i bygningsmassen. 1. etasje som henvender seg mot gateløp og Skald Ravns plass skal inneholde detaljhandel samt bevertning.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)**

### **5.1 Veg (2010) og fortau (2012)**

Område angitt som veg (2010) og fortau (2012) skal være offentlig område.

Innenfor områder for veg/fortau skal det opparbeides gate med fortau og gateparkering. Opparbeidingen skal godkjennes av kommunen. Nytt fortau i Helga den Fagres allé skal ha anlegg for tining av is og snø.

Helga den Fagres allé skal opparbeides som vist i planen med fortau 3,0 m, gateparkering 2,0 m og kjørevegbredde 3,0 + 3,0 m.

Helga den fagres allé skal opparbeides med parallelle trekker. Trær plasseres mellom parkeringsplasser. Plassering av trær samt type tresort godkjennes av kommunen.

Andre gater i planen opparbeides som vist i planen.

På ytre havn skal gater i øst-vestretning opparbeides med parallelle trekker. Tresort, avstand, lokalisering godkjennes av kommunen.

### **5.2 Gatetun (2014)**

Plassen Tømmerlunden skal ha god kontakt til sentrum og Indre Havn. Plassen skal opparbeides med hardt dekke, vegetasjon og ha en bymessig karakter. Detaljert utforming med vegetasjon, belysning og sittemuligheter av plass/torg skal medtas i utomhusplan for omliggende kvartal.

### **5.3 Gang- og sykkelveg (2015)**

Innenfor området skal det anlegges gang- og sykkelveg i henhold til plankartet. Gang og sykkelveg skal opparbeides iht. Statens vegvesens normaler.

### **5.4 Kai (2041)**

Langs KBA-3 tillates virksomhet knyttet til bruk av kai, som løftekran og båtslipp samt midlertidig oppbevaring av båter på kai. Minimum tre meter bredde av kaikant skal til enhver tid være fremkommelig for fotgjengere. Kaianleggene skal være offentlige og ikke stenges for allmenn ferdsel. Eventuelle fortøyningspullerter vurderes i detaljregulering.

Formål kai som ligger opp til arealformål Småbåthavn (6230) skal opparbeides med belysning og sittemuligheter og skal inngå i utomhusplaner for tiliggende kvartaler.

### **5.5 Havneterminal**

Eksisterende terminalbygg for ferga opprettholdes innenfor formålet.

### **5.6 Kollektivholdeplass (2073)**

Busstopp anlegges som vist på plankartet, som busslomme integrert i fortausarealet.

## **5.7 Parkeringshus/-anlegg (2083)**

Innenfor anvist område tillates bygg for privat/felles og/eller offentlig parkering.

Garasjeanlegget eller parkeringshuset i område P-1 skal kunne nyttes av kvartalene ved indre havn og besøkende til området.

Garasjeanlegget eller parkeringshuset i område P-2 skal kunne nyttes av kvartalene ved ytre havn og besøkende til området.

Fasader i garasjeanlegges/parkeringshuset skal utføres med variasjon i materialer i god kvalitet. Fasaden skal ha en utforming som hindrer direkte innsyn i parkeringsanlegget.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR (3000)**

I friområder, badeplass-/område og parker kan det oppføres strukturer og mindre bygninger som er i samsvar med formålet og som tjener områdets bruk for allmennheten.

### **6.1 Friområde (3040)**

Innenfor dette formålet skal det opparbeides grønne friområder som er tilgjengelig for alle som ferdes i området.

#### Kanalhavna

Kanalhavna skal opparbeides til en et grønt friområde med kai-/ bryggekonstruksjon mot sjøen.

### **6.2 Badeplass-/område (3041)**

Det tillates ikke motorisert ferdsel i området.

### **6.3 Park (3050)**

Det skal kunne opparbeides kvartalslekeplasser i henhold til det antall boliger som oppføres og tas i bruk i området, jfr. § 3.10 "Fellesbestemmelser" vedr. arealkrav.

Kvartalslekeplasser skal ferdigstilles samtidig med boligene de skal betjene.

#### Strandparken

Innenfor Strandparken skal det anlegges en offentlig kvartalslekeplass for boliger på Indre Havn. Strandparken skal være 3,0 daa.

#### Havneparken

Havneparken skal opparbeides til en grønn park med en attraksjon, eksempelvis en statue av Helga den Fagre på den nordligste delen av piren. Det skal anlegges en bystrand med bademuligheter i viken vest for Piren. Før opparbeidelse av bystranden skal det utredes om det skal bygges en molo under vannivå.

Innenfor Havneparken skal det anlegges en offentlig kvartalslekeplass for boliger på Ytre Havn. Havneparken skal være 6,0 daa.

## **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (6000)**

### **7.1 Havneområde i sjø (6220)**

Motorisert ferdsel tillates. Båttbruk skal være iht. Havne- og farvannsloven.

### **7.2 Småbåthavn (6230) VS**

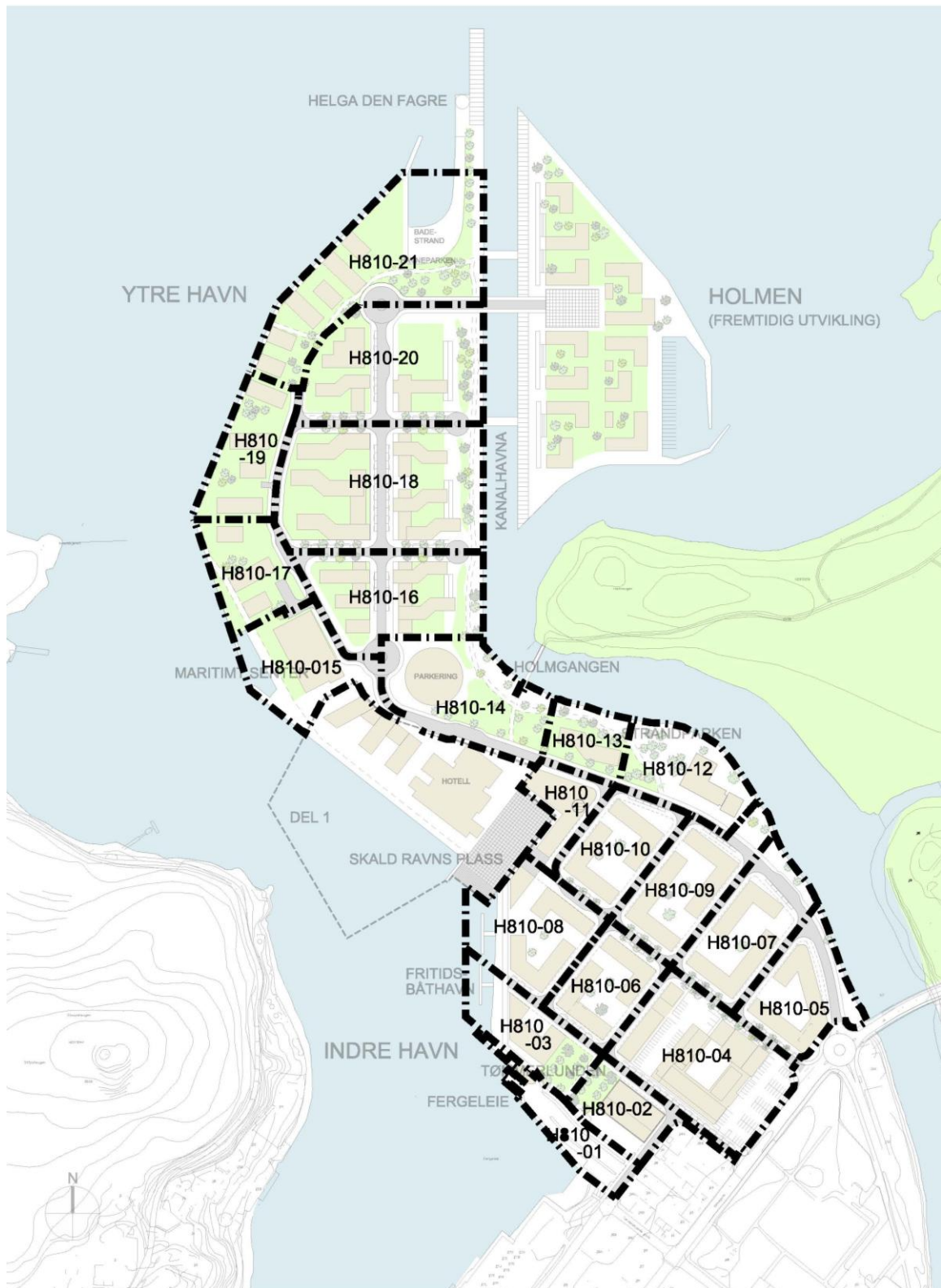
Det tillates oppføring av offentlige eller private småbåthavner. Områdene skal ikke stenges for allmenn ferdsel.

- 7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)**  
Det tillates ikke motorisert ferdsel i området.
- 7.4 Badeområde (6770)**  
Det tillates ikke motorisert ferdsel i området.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gjelder følgende:

## **§ 8 HENSYNSSONER**

- 8.1 Hensynssone for infrastruktur – krav vedrørende infrastruktur (410)**  
Deler av Havnevegen skal opparbeides til miljøprioritert veg. Vegstykket strekker seg fra område KBA-2 til P-1. Veistykket skal utføres med fartsdempende tiltak som ivaretar fotgjengeres overgang mellom Skald Ravns plass og Holmgangen. Dette kan gjøres med beplantning, innsnevring av kjørebredde, overflatebehandling av dekket og/eller lignende.
- 8.2 Hensynssone for gjennomføring – krav om felles planlegging (810)**  
Av plankartet og oversikten på neste side går det frem hvilke områder hvor det kreves fellesplanlegging, dvs. områder for detaljreguleringer (810).  
Detaljreguleringene skal i tillegg til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse inneholde utomhusplan samt lokalisering av varemottak.



Oversikt over hensynssoner for gjennomføring - områder for detaljreguleringer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder følgende:

## **§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### 9.1 Generelt

Alle tilliggende veger til et kvartal skal være ferdigstilt før området bebygges.

### 9.2 Indre havn (syd for Holmgangen):

*Helga den fagres allé* og *Havnevegen* frem til rundkjøring skal ferdigstilles i henhold til plankart før bygninger i tilliggende områder tas i bruk.

Teknisk infrastruktur for Ytre havn føres frem via Indre havn. Teknisk infrastruktur for Indre havn skal være ferdigstilt i gateløp og være tilrettelagt for kvartalene før bygninger i tilliggende området tas i bruk.

### 9.3 Ytre havn (nord for Holmgangen):

Før det foretas eventuell utfylling mot dypere partier i nord og vest må det foretas detaljerte geotekniske undersøkelser og beregninger slik at nødvendig motfyllinger kan prosjekteres og legges ut.

Bygninger på fyllingskant må fundamenteres på pæler til fjell eller annen fast grunn.

Ved direkte fundamentering utsettes bygging til setningene er tilnærmet avsluttet, eventuelt kan setningsforløpet forseres ved belastning.

*Havnevegen* skal ferdigstilles i henhold til plankartet før tilliggende bygninger i området tas i bruk.

Teknisk infrastruktur for Ytre havn skal være ferdigstilt i gateløp og være tilrettelagt for kvartalene før bygninger i tilliggende områder tas i bruk.

For områdene KBA-3, B/F-2, B/F-4 og B/F-6 skal det være etablert sikkerhetsanordninger i sjø mellom Ytterøyfergas seilingsled og hvert enkelt kvartal før det gis igangsettingtillatelse innenfor hvert enkelt kvartal.

### 9.4 Lek og opphold for barn og unge

Uteareal for lek og opphold for barn og unge, skal ferdigstilles samtidig med boligene det skal betjene.

### 9.5 Trafikkforhold

Bygging av Havnegata og rundkjøring med Kirkegata må gjennomføres i takt med utbyggingen på havna. Rundkjøringen skal være bygd før ÅDT (årsdøgntrafikk) overstiger 4000 kjøretøyer til / fra planområdet.

Det skal etableres en avlastingsveg for Kirkegata sørover. Denne skal være på plass før ÅDT overstiger 7000 kjøretøyer til / fra planområdet.

## 9.6 Utbyggingsavtaler, parker og plasser

Utbyggingsavtale skal inngås i forbindelse med alle detaljreguleringer.

Ved sluttbehandling av detaljregulering må det foreligge utbyggingsavtale mellom utbygger og Levanger kommune for opparbeidelse av følgende parker og plasser:

Dette inntas i detaljregulering.

Utbyggingsavtaler må foreligge for:

- *Tømmerlunden*, mellom kommunen og utbyggere av områdene B/F/K-01 og KBA-1.
- *Strandparken*, mellom kommunen og utbyggere av områdene B/F/K07, B/F/K-08, B/F/K-09, B/F/K-10 og KBA-2.
- *Havneparken*, mellom kommunen og utbyggere av områdene B/F-4, B/F-5, B/F-6, P-2 og barnehage.

## 9.7 Parkering

For områdene KBA-2, B/F/K-5, B/F/K-6 og B/F/K-7 tillates halvparten av areal oppgitt med %-BYA benyttet til bakkeparkering inntil annen parkeringsmulighet foreligger. Midlertidig bakkeparkering skal vende mot Havnevegen, og tillates opprettholdt inntil 10 år etter at aktuell detaljreguleringsplan er vedtatt.

\*\*\*