

DETALJREGULERINGSPLAN FOR NOSSUMHYLLAN – FELT D1 OG D2, LEVANGER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret:

Sist revidert:

1. GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål (iht. pbl § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg

Og har følgende hensynssoner (iht. pbl § 12-6):

Sikringssoner

- Frisikt

Støysoner

- Gul sone iht. T-1442

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 KRAV OM SITUASJONSPLANER OG NÆRMERE DOKUMENTASJON

For 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 situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og garasje/parkeringsløsning.

Ved søknad om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for første byggetrinn, skal det legges ved situasjonsplan som viser opparbeidelse av fellesarealer (veganlegg, lekeplass og renovasjonsanlegg).

2.2 BYGNINGENES PLASSERING

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene. Boligbebyggelse tillates oppført med minimum 4 m avstand til tomtegrense. Garasjer/carporter tillates oppført inntil 1 m fra tomtegrense mot naboeiendommer. Garasjer/carporter kan plasseres med portvegg inntil 5 meter fra kommunal veg eller med andre vegger inntil 2 meter fra kommunal veg.

2.3 FERDIGSTILLELSE AV FELLES UTEANLEGG

Felles trafikkanlegg og grøntarealer skal utbygges parallelt i takt med utbygging av de områder som de skal betjene. Innenfor de enkelte byggeområdene kreves det at fellesarealene klargjøres for endelig opparbeidelse (grovplaneres) samtidig med byggeprosjektene.

2.4 FELLES LEKE-/OPPHOLDSAREAL

For leke-/oppholdsarealer legges kommuneplanens retningslinjer om minimum 50 m² per boenhet til grunn. Areal som beregnes som egnet lekeareal er areal regulert til felles leke-/oppholdsareal, FL1.

2.5 PARKERING

For eneboliger 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.

2.6 STØY

For boliger og for utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer (T-1442).

Innendørs gjelder krav i Norsk standard NS 8175 klasse C. For bebyggelsen i område D2 må det gjennomføres fasadetiltak som sikrer tilfredsstillende innendørs støynivå i tråd med Norsk standard.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 OMRÅDE D1

Område D1 tillates bebyggd med inntil 6 boenheter i to etasjer. Bygningers plassering og form som vist i plankartet er retningsgivende. Det tillates oppført en carport/garasje med utvendig bod pr. boenhet.

Prosent bebyggd areal skal være maksimum %-BYA = 40 %.

Bygningene skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Gesimshøyde skal være maks. 6,5 m og mønehøyde maks. 9,5 m målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Minimum 50 % av boenhetene som oppføres innenfor området skal være tilgjengelig bolig i henhold til TEK 10. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeidelse av utomhusområder og bebyggelse.

Garasjer eller carporter skal ha maksimal totalhøyde målt fra gjennomsnittlig terreng på 4,5 m. Maksimalt bebygd areal for garasje/carport er 25 m² pr. boenhet. Garasjer/carporter skal være tilpasset bolighuset.

3.2 OMRÅDE D2

Område D2 er regulert med 2 eneboligtomter. Bygningers plassering og form som vist i plankartet er retningsgivende. Tomtene er vist med tomtegrenser. Det tillates oppført en carport/garasje pr. enebolig.

Prosent bebygd areal skal være maksimum %-BYA = 35 %.

Bygningene skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige hhv. 7,0m og 8,0 m over gjennomsnittlig terreng. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde.

Garasjer eller carporter skal ha maksimal totalhøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng på 4,5 m. Maksimalt bebygd areal for garasje/carport er 50 m². Garasjer/carporter skal være tilpasset bolighuset. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve at eneboliger som ligger i samme delområde/vegstreking utformes med beslektet formuttrykk.

3.3 LEKEOMRÅDE

Område FL1 er felles for områdene D1 og D2.

3.4 RENOVASJONSANLEGG

Områdene skal benyttes til felles oppsamling av avfall. Området er felles for område D1 og D2.

Avfallsbeholdere skal plasseres slik at fri sikt fra avkjørslene ikke hindres.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 VEG, f_Veg

Vegen er felles for områdene D1 og D2.

5. HENSYNSSONER

5.1 SIKRINGSSONER - FRISIKT

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers planum.

5.2 STØYSONER – GUL SONE IHT. T-1442

Ved søknad om byggetillatelse for de aktuelle eiendommene skal det legges ved støyfaglig utredning som viser hvordan kravene til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.