

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING LEVANGER SØR

Reguleringsplankart datert : 11.05.1012

Reguleringsbestemmelser datert : 11.05.2012

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den ,, sak

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket med "Detaljert reguleringsplan for Levanger Sør" datert 11.05.12

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bolig, forretning, kontor, tjenesteytende næring, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grøntstruktur.

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

Kombinert bebyggelse og anleggsformål KB

Forretning / kontor / tjenesteyting FKT

Parkeringskjeller

§ 2.2 Grøntstruktur

Park

§ 2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Gatetun

Gang-/ sykkelveg

Annen veggrunn- tekniske anlegg

Annen veggrunn – grøntareal

Kollektivholdeplass

Torg/parkering

§ 2.4 Hensynssoner

Frisikt

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

§ 3.1 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 kulturminnevern).

§ 3.2 Støy

Krav til støy skal tilfredstille Miljøverndepartementes skriv, T-1442 « Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging » eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Før tiltak settes igang, må det gjennomføres støyfaglig vurdering for bebyggelsen. Støyutsatte lekeplasser må skjermes mot trafikkstøy.

§ 3.3 Grad av utnyttning, kotehøyder, byggehøyder og bygningsvolumer

Maksimum %BYA og maksimum høyde for bebyggelsen er påført plankart og fremgår også av tabell i § 4.4.

Parkeringskjeller kan etableres innenfor eiendomsgrensene og inngår ikke i angitt %BYA. Dekke over parkering må tåle jordtykk fra 1 meter jord og vekstlag.

Nivå på 1.etasje skal ikke legges lavere enn kote 3,6 (NN1954).

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

Innenfor området KB2, KB3+4, og innenfor KB5 skal det fra 2.etasje etableres siktsoner i retning øst-vest med minimum bredder 8,0m.

§ 3.4 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. Fasader i 1.etasje skal utformes med delvis inntrukket fasadeliv mot Moafjæra. 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. § 8.4.

§ 3.5 Universell utforming

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 belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreveger utføres med kantstein.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreveger og parkeringsarealer. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

§ 3.6 Uteoppholdsareal / lek

Det skal innenfor planområdet avsettes min. 50m² uteoppholdsareal pr. boenhet i tillegg til private uteplasser. Arealet kan fordeles på felles og offentlig uteoppholdsareal. Minimum 10m² uteoppholdsareal pr. boenhet skal avsettes til småbarnslekeplass innenfor en avstand på 100m fra boligbebyggelsen. Småbarnslekeplasser skal være minimum 150m². Innenfor områdene KB2-KB5 skal det i 2.etasje etableres småbarnslekeplasser i takhager.

Lekeplassen utformes med sandkasser, bord og benker for barn og voksne.

§ 3.7 Parkering

- 3.7.1 Det skal beregnes 1,5 bilplass pr. boenhet.
- 3.7.2 Kontorbebyggelsen skal ha minimum 1 oppstillingsplass pr. 50m² BRA eller minimum 75 plasser pr. 100 ansatte. Største antall benyttes.
- 3.7.3 Forretningsbebyggelse og tjeneteytende næringsvirksomhet skal ha minimum 1 oppstillingsplass pr. 50 m² BRA.
- 3.7.4 Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonhemmede.
- 3.7.5 Det skal avsettes områder for sykkelparkering ved arbeidsplasser og boliger.

§ 3.8 Varemottak

Varemottak skal skjermes mot innsyn og integreres i bygningsmassen. Varemottak skal etableres i områder avsatt til torg / parkering. Varelevering via gang- og sykkelveg i vest tillates.

§ 3.9 Renovasjon

Underjordisk løsning skal brukes. Eksakt plassering skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

§ 3.10 Strømforsyning

Trafo skal integreres i bygningsmassen.

§ 3.11 Utomhusplan og krav om nærmere dokumentasjon

3.11.1 Utomhusplan

I forkant av opparbeidelse av Park 1 og 2, Torg/Parkering 1 og 2 og sykkelveg langs Moafjæra skal det foreligge godkjente utomhusplaner i mål 1:200.

Plan for Torg/parkering skal vise grønnstruktur, parkering, varelevering, plassering av renovasjonsanlegg og utforming av nedkjøring til parkeringskjeller.

3.11.2 Estetikk

Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av fasadematerialer, arkitektonisk utforming og forholdet til tilstøtende omgivelser for å sikre en enhetlig og urban utbygging med gode uterom og aktive fasader ut mot gateplan.

3.11.3. Grunnforhold

Det må utføres nærmere geotekniske undersøkelser i forbindelse med det planlagte tiltaket før det gis klarsignal om bygging.

3.11.4 Fjernvarme

Der hvor det i plan er fastsatt tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningsloven § 27-5, skal nye bygninger utstyres med varmeanlegg som kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. For de bygninger som eventuelt ikke blir tilknyttet fjernvarmeanlegg skal oppvarming dekkes med bioenergi, varmepumpe eller andre nye fornybare energikilder.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Kombinert bebyggelse KB1 og KB3

I 1. etasje tillates forretning, kontor og tjenesteyting.
I 2. , 3. og 4. etasje tillates boliger, kontor og tjenesteyting.
I området KB3 tillates boliger i en tilbaketrasket 5. etasje.

§ 4.2 Kombinert bebyggelse KB2, KB4 og KB5

I 1. etasje tillates forretning, kontor og tjenesteyting.
I 2. , 3. og 4. etasje tillates boliger, kontor og tjenesteyting.
I områdene tillates oppført boliger i en tilbaketrasket 5. etasje.

§ 4.3 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

I 1. og 2. etasje tillates forretning og tjenesteyting.
I 3. og 4. etasje tillates kontor og tjenesteyting.

§ 4.4 Parkeringskjeller

Detaljplan gjeldende under terrengnivå reguleres til p-kjeller og nødvendig støtteareal som tekniske rom og underjordisk renovasjonssystem.

§ 4.5 Utnyttingsgrad, etasjetall og kotehøyde

Utnyttingsgrad er angitt som % - BYA og fremgår av tabell.
I områdene KB1, FKT 1, FKT 2 og FKT 3 tillates bygninger oppført i 4 etasjer.
I områdene KB2 – KB5 tillates bygninger oppført i 5 etasjer, hvor 5. etasje skal være inntrukket minimum 2,0 meter fra byggegrense mot vest.
Tabellen viser tillatt utnyttingsgrad, etasjetall og maksimalt tillatte kotehøyder for de ulike områdene :

FORMÅL	AREAL DAA	%-BYA	ETASJER	MAKS KOTEHØYDE
KB 1	0,5	90	4	19,5
KB 2	1,9	90	5	21,0
KB 3	1,3	90	5	21,0
KB 4	1,0	90	5	21,0
KB 5	2,7	90	5	21,0
FKT 1	0,3	95	4	19,5
FKT 2	4,3	95	4	19,5
FKT 3	3,4	95	4	19,5

§ 4.6 Utforming

Generelt for all bebyggelse innenfor planområdet gjelder at arealene i 1. etasje skal knyttes til virksomheter som er publikumsorienterte. Fasadene skal ha vesentlig preg av åpenhet, og med inngangspartier henvendt mot fortau og torg / parkering.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Område angitt som Kjøreveg skal være offentlig område. Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. vegnormalene for Statens Vegvesen og forskrifter etter Veglovens § 43.

§ 5.2 Gatetun

Det skal opparbeides gatetun som bilfri sone for adkomst til boligene. Opparbeidelse detaljeres i utomhusplan. Gatetunet skal ha en bymessig karakter og opparbeides med innslag av vegetasjon.

§ 5.3 Gang og sykkelveg

Innenfor området skal det opparbeides offentlig gang- og sykkelvei i henhold til plankartet. Gang og sykkelvei skal opparbeides iht Statens Vegvesens normaler. Det tillates varelevering ved gang- og sykkelveg mot Eidsbotn.

§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet regulert for formålet inngår i varelevering felles for planområdets søndre del (FKT1, KB1 og KB2) og varelevering for eksisterende næringsarealer sør for planområdet.

§ 5.5 Annen veggrunn- grøntareal

Grøntarealene langs Moafjæra skal gis en grønn urban karakter. Det skal foreligge godkjente utomhusplaner i forbindelse med de ulike byggetrinn. Arealene skal beplantes med trær og gis et parkmessig og urbant uttrykk. Det tillates ramper for å ta opp nivåforskjeller.

§ 5.6 Kollektivholdeplass

Busstopp anlegges som vist på plankart, som en busslomme. Busstoppen skal anlegges med universell utforming.

§ 5.7 Torg / parkering

Torg / parkering skal tilrettelegges for varelevering, bakkeparkering, nedkjøring til p-kjeller, renovasjon, samt ha innslag av grønt. Torg / parkering skal detaljplanlegges, og i forbindelse med søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i mål 1:200.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park 1

Park 1 skal opparbeides med urban karakter med innslag av vegetasjon. Beplantning skal ha høyde maksimalt 1,0m for å ivareta siktsone retning øst-vest.

§ 6.2 Park 2

Park 2 opparbeides som en park for rekreasjon og lek.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§.7.1 Lekeplass

Lekeplass / felles uteareal på takhagene (jfr. §3.7) skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene i det gjeldende byggetrinn.

§ 7.2 Park 1

Park 1 opparbeides i forbindelse med utbygging av søndre del av området, som omfatter områdene FKT1, KB1 og KB2.

§ 7.3 Park 2

Park 2 opparbeides i forbindelse med opparbeidelse av gang- og sykkelveg i nord og vest.