

Detaljregulering for Lundentunet, Levanger kommune

Reguleringsbestemmelser

Planbestemmelser datert	18.04.12
Detaljplan for Lundentunet er datert	18.04.12
Revidert	02.05.13

Godkjent av Levanger kommunestyre i sak 00/2011

1.0 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- konsentrert småhusbebyggelse
- garasjeanlegg for bolig
- avfall, miljøtorg
- lekeplass/uteoppholdsplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang- og sykkelveg
- adkomst/parkering

Hensynssoner

- sikringssone, frisikt
- faresone, høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

FØLGENDE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSFORMÅLENE:

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Sammen med søknad om ramme-/byggetillatelse skal det følge en utenomhusplan som skal vise

- bebyggelsens plassering og utforming
- adkomst, parkering og gangarealer
- gesims- og mønehøyder
- lekeplassens utforming med utstyr bla. benker, sandkasse og huske.
- forstøtningsmur
- beplantning og vegetasjon
- sykkelparkering

2.2 All bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

2.3 Det skal tas hensyn til universell utforming ved opparbeidelse av utearealer og utforming av bebyggelsen.

2.4 Det skal anlegges minimum 1,5 parkeringsplasser/garasjer pr. bolig / leilighet.

2.5 Alle bygg i området skal oppføres med samme takform.

- 2.6** Eventuell støttemur mellom privat veg pV1 og byggeområde B2 kan settes opp i eiendomsgrense og avsluttes med gjerde som sikring.
- 2.7** Før byggetillatelse kan gis skal det være dokumentert tilstrekkelig sikring mot radonstråling, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk.
- 2.8** Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredet kulturminner må arbeidet stanses straks og fylkeskommunen varsles jfr. Kulturminnelovens § 8.2.
- 2.9** Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlig vann- og avløpsledninger enn 4 meter.

2.10 Rekkefølge

Tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning, opparbeidelse av veg og parkering samt fellesareal for leik og opphold skal ferdigstilles senest samtidig med første bolig.

Før bygging av nye boliger innenfor området settes i gang, skal det være oppført et sikkerhetsgjerde tilsvarende Nylofor paneler med 2 meters høyde.

Gjerdet skal oppføres i hele lengden fra vegbru på Fylkesveg 108 til veggliv for bygningen på eiendom gnr/bnr 212/73 (Duun Industrier AS). Gjerdet skal oppføres i samråd med Jernbaneverket og etter avtale med grunneier på eiendommen gnr/bnr 212/73.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

På byggeområdene kan det oppføres rekkehus og leilighetsbygg som vist på planen.

3.1 Boligbebyggelse – rekkehus B1

Innenfor området tillates oppført boliger i 2 etasjer med tilhørende carport.

Boligene tillates oppført med pulttak og/eller splittet saltak, maksimal takvinkel 25 grader og maksimal gesims/mønehøyde på 7,9 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Maksimalt tillatt bebygd areal er satt til % BYA = 60 % av tomtearealet.

Kotehøyde gulv 1. etasje angitt på plankartet, er veiledende.

3.2 Boligbebyggelse – leilighetsbygg B2

Innenfor område tillates oppført leilighetsbygg med tilhørende anlegg.

Bygget tillates oppført med flattak, maksimal takvinkel 6 grader og maksimal gesimshøyde på 7,0 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Maksimalt tillatt bebygd areal er satt til % BYA = 55 % av tomtearealet.

Kotehøyde for 1. etasje angitt på plankartet er veiledende.

Innenfor området tillates oppført uteboder.

Boder kan oppføres med flattak, maksimal takvinkel 6 grader og med maksimal gesimshøyde på 3,4 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

3.3 Garasjeanlegg for leilighetsbygg

Innenfor området tillates oppført garasjer.

Byggene kan oppføres med flattak, maksimal takvinkel 6 grader og med maksimal gesimshøyde på 3,4 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Garasjene skal ha ensartet utforming.

Maksimalt tillatt bebygd areal er satt til % BYA = 100 % av tomtearealet.

3.4 Avfall - miljøborg

Innenfor området tillates oppført lagringshus for søppeldunker med sortering av avfall.

Bygget kan oppføres med flattak, maksimal takvinkel 6 grader og med maksimal gesimshøyde på 3,4 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Maksimalt tillatt bebygd areal er satt til % BYA = 100 % av tomtearealet.

3.5 Felles leke og oppholdsarealer

Innenfor området skal det tilrettelegges for å anlegge lekeplass for småbarn.

Området skal brukes til felles lekeplass og oppholdsarealer, og er felles for boligområdene B1 og B2.

Lekeplass skal anlegges slik at barn i ulike aldersgrupper trykt kan bruke området og slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der.

Lekeplass skal utstyres med minimum huske, sandkasse og benk.

Deler av område skal være universell utformet.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

Kjøreveg f_V1

Området skal benyttes til felles veg/adkomst for byggeområde B1.

Adkomst/parkering f_V2

Området skal benyttes til felles veg/adkomst og parkering for byggeområde B2.

Avkjørsler utformes i henhold til vegnormalene for Statens vegvesen og forskrift til veglovens § 43.

4.2 Parkeringsplasser P

Det skal innenfor området P for leilighetsbygg anlegges 7 biloppstillingsplasser. En av oppstillingsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

For rekkehusbebyggelse skal det anlegges 1 biloppstillingsplass for hver bolig på egen tomt.

4.3 Gang- og sykkelveg o_G1 og o_G2

Det skal bygges gang- og sykkelveger som vist i planen.

4.4 Annen veggrunn

Arealer for veggrøft, skjæring og fylling.

5.0 HENSYNSSONER

5.1 Faresone - Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

Området er faresone ved høyspentlinjer. Det kan ikke oppføres bygninger innenfor fareområdet.

5.2 Sikringssone – Frisikt

Innenfor frisiktssonen må det ikke være sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.