

**Bestemmelser tilhørende****Detaljregulering for Sentrumsgården, Skogn sentrum
Endring for deler av gnr./bnr.:32/36, 53,134 og 502/1**

Plannummer: _____ PlanID: L2012009

| | | |
|---|----------|--|
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene: | 8.1.2014 | |
| Planutvalgets vedtak: | | |
| Reguleringsplan datert: | 8.1.2014 | |
| Godkjent av kommunestyret, sak nr. | | |

§ 1 AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Planen er utformet som en detaljert reguleringsplan i målestokk 1:500.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5.1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 - 3)
- Renovasjonsanlegg (f_REA)
- Energianlegg (E)
- Lekeplass (f_LEK)
- Bolig/forretning/kontor (BFK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur(PBL § 12-5.2)

- Kjøreveg (o_KV, f_KV)
- Annen veggrunn, Tekniske anlegg
- Fortau (o_FT)
- Parkeringsplasser (f_P1 – 3)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1 - Sikringssoner - frisikt (H140_1 - 2)

Bestemmelser (PBL § 12-7)

- #1 - Bestemmelsesområde (Krav om lekeplass – Trinn1)
- #2 - Bestemmelsesområde (Midlertidig Anlegg og riggplass)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Arealer for blokkbebyggelse og kombinert formål bolig/forretning/Kontor

Innen disse områdene skal oppføres blokkbebyggelse for boliger samt et område hvor 1.etasje kan tillates brukt til bolig eller forretning/kontor. Detaljhandel er ikke tillatt. Tjenesteyting ss. frisørsalong kan tillates. I område BB2 skal blokken oppføres med parkering i 1.etg / underetasje.

Bebyggelsen innen byggeområdene skal oppføres i god arkitektonisk sammenheng innen de på planen fastsatte byggegrenser. Svalganger tillates ikke ut mot gatene med unntak mot felles parkeringsområde f_P2, nord for bebyggelsen.

Tillatte takformer : Her kan tillates valg av en av formene saltak, pulttak eller flatt tak.

Tillatte takvinkeler : Flatt tak eller 5-25 grader

Tillatt gesims-/mønehøyde : BB1, BB3, BFK: 10 m, BB2:12 m

Tillatt grad av utnyttning : % - BYA = 80 %

Maks.antall boenheter : 30 boenheter

Min. 50% av leilighetene skal ha tilgjengelig boenhet.

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utomhusanlegg.

§ 3.2 Felles lekeareal

f_LEK skal være felles lekeplass for beboerne innen planområdet.

Området skal minimum opparbeides med sittebenker, klatrestativ og et vippedyr eller annen lekeinnetning.

Området skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, jfr. prinsipper om universell utforming. Apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Det skal opparbeides min. 25m² felles lekeareal pr. boenhet for de første 28 leiligheter = 700 m² felles lekeareal.

Utvides antallet leiligheter ut over dette så kreves ikke ytterligere opparbeidelse av lekearealene enn området f_LEK på 706 m² i planen.

Under byggeperioden tillates at opparbeidelseskravet redusert til at kun en del av f_Lek opparbeides. Dette gjelder bestemmelsesområdet på 280 m² merket #1.

Området skal være anlagt og inngjerdet før brukstillatelse gis til første byggetrinn.

§ 3.3 Renovasjon

Innenfor område benevnt f_REA skal det etableres nødvendige installasjoner for felles avfallsløsning i grunnen. Løsning for felles renovasjonsanlegg skal framgå av utomhusplanen for områdene. Anlegget skal ha god tilgjengelighet etter prinsipper for universell utforming.

§ 3.4 Energianlegg

Innenfor område benevnt E skal det etableres trafo for energiforsyningen.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn opparbeidelsen av alle samferdselsanlegg innen planen.

§ 4.1 Kjøreveg

Innenfor området o_KV skal det som angitt på planen anlegges offentlig kjøreveg som angitt på planen.

Felles avkjørsel benevnt f_KV, skal opparbeides som vist på planen og skal være felles for BB1-3 og BFK samt de eiendommer utenfor planen med grense til vegen. Her tillates innkjøring fra fylkesveg østfra kun for varelevering, brøyting, renovasjon.

§ 4.2 Fortau

Innenfor området skal det etableres offentlig fortau som vist på planen i 2-2,5 m bredde. Bredde 2 m tillates kun for felles fortau langs f_P2.

§ 4.3 Parkeringsplasser

f_P1-3: Innen disse områdene skal som vist på planen etableres 34 parkeringsplasser på bakken. I tillegg skal det i BB2 bygges parkeringskjeller med min 13 P-plasser.

- f_P1: I området er planlagt 14 skråstilte P-plasser a 2,5 x 5 meter. f_P1 er felles for BB1, BB2 og BB3.
- f_P2: I område er planlagt 20 P-plasser. Det er 18 P-plasser a 2,5 x 5 meter, 1 P-plass på 3 x 5 meter og 1 p-plass for bevegelseshemmede (4,5 x 6 meter). f_P2 er felles for BB1, BB2, BB3 og BFK .
- f_P3: Området er en smal forlengelse av anlagte parkeringsplasser for tilstøtende eiendommer utenfor planen da disse er for korte på privat grunn. f_P3 skal være felles for de eiendommene som grenser mot området fra nord.

§ 4.4 Krav til parkeringsdekning:

Det skal innen området avsettes: min. 1,5 p-plasser per boenhet og min 1 p-plasser per 50 m² BRA for kontorlokaler/forretningslokaler. Parkering for blokkbebyggelsen forutsettes primært løst via parkeringskjeller med min 13 P-plasser innen BB2 samt bakkeparkering for regulert 34 P-plasser på regulerte felles parkeringsplasser f_P1-2. Parkeringskjeller skal ha min. 1 P-plass på 4,5 x 6m for handicappede.

Oppstillingsplasser for motorsykler og sykler tillates anlagt innen BB1-3 og BFK.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

§ 5.1 Krav til situasjonsplan

Som bilag til byggesøknad skal det innsendes detaljert situasjonsplan for det delområde som omsøkes utbygd vist i forhold til planlagt situasjon med øvrig anlegg/område.

Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen i boliggruppen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet for de bygninger som omsøkes i tilhørende byggesøknad.
- bebyggelsens høyde og møneretning

- opparbeidelse av lekearealer, parkeringsløsning (sykkel og bil) og annen disponering av ubebygde deler av fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- Adkomst, renovasjonsløsning

§ 5.2 Støttemurer

Eventuelle støttemurer skal fremgå som en del av byggesøknaden og være utformet med et arkitektonisk uttrykk som samsvarer med bebyggelsen. Murer tillates plassert inntil 1 meter fra regulert vegareal.

§ 5.3 Vann og avløp

Bebyggelsen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Det skal foreligge vann- og avløpsplan for hele området før ramme- eller deletillatelse kan gis.

§ 5.4 Skilt og reklameinnretninger

Innenfor planområdet gjelder Levanger kommunes kommuneplan, arealdelen § 1.5.10.

§ 5.5 Skjerming mot støy

Fasader skal utføres slik at krav til støynivå gitt i NS8175 tabell 3 oppfylles.

| Støykilde | Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom | Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07 |
|-----------|--|--|
| Vei | L _{den} 55 dB | L _{5AF} 70 dB |
| Bane | L _{den} 58 dB | L _{5AF} 75 dB |

For uteoppholdsarealer tillates at inntil 20 % av totalarealet kan ha støynivå som overskrider krav til støynivå. Støygrenser som angitt i T-1442 gjelder og for arbeidene i anleggsfasen. Nødvendige tiltak for å ivareta disse støygrenser skal iverksettes av utbygger og dokumenteres ved byggesøknad. Støyberegninger utført til reguleringsplanen skal legges til grunn for byggesaksbehandlingen.

§ 6 SIKRINGSSONER OG FARESONER

§ 6.1 Sikringssone - Frisiktsoner mot veg (H140)

Områdene er på plankartet angitt som hensynssone H140_1-2. Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 7.BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1. Område 1# skal være for midlertidig mindre lekeplass som kreves anlagt i byggeperioden innen planen og før brukstillatelse gis for byggetrinn 1. Bestemmelser om opparbeidelse følger av bestemmelsenes § 3.2

7.2. Område 2# skal være midlertidig til anlegg og riggområde ved oppføring av trinn 1 (BB1)

§ 8.REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal grunnforholdene være dokumentert av kompetent geoteknisk firma.
- 8.2. Før ferdigattest kan gis for noen av delfeltene må kjøreveger, parkering og fortau, være etablert for det angjeldende delfeltet.
- 8.3. Frem til siste delområde av BB1-3 og BFK er gitt brukstillatelse, tillates f_LEK nyttet til anleggs- og riggplass forutsatt at en del av lekeplassen (#1) inngjerdes og opparbeides som midlertidig nærlekeplass. Denne skal være etablert før brukstillatelse gis til noen boligblokker. Hele f_LEK skal være etablert senest 5 år etter oppstart bygging men innen ferdigattest kan gis for siste boligblokk innen planen.

-----§§§-----