

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### DETALJREGULERING Åsvegen 15-17 , gnr./bnr. 32/60, 32/57, 32/133 og 32/25, Skogn, Levanger kommune

Reguleringsplankart datert : 18.03.2014

Reguleringsbestemmelser datert : 18.03.2014

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den ....., sak .....

---

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket med "Detaljert reguleringsplan for Åsvegen 15-17, gnr. /bnr. 32/60, 32/57, 32/133 og 32/25", datert 14.02.2014.

#### § 2 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging for bolig-, forretning-, kontorformål, samt tjenesteytende næring med tilhørende utearealer, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

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 (PBL §12-5)

- 2.1.1 Blokkbebyggelse BB
- 2.1.2 Renovasjonsanlegg f\_REA.
- 2.1.3 Uteopphold f\_UT
- 2.1.4 Kombinert bebyggelse - Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting – KB

##### § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5)

- 2.2.1 Veg o\_KV
- 2.2.1.1 Fortau o\_FTA
- 2.2.3 Gatetun f\_GTT
- 2.2.4 Gang-/sykkelveg o\_GS
- 2.2.5 Parkeringsplasser o\_P.

##### § 2.3 Hensynssoner (PBL §12-6)

- 2.3.1 Frisikt

### **§ 3 FELLES BESTEMMELSER**

#### **§ 3.1 Kulturminner og aktsomhetsansvaret**

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående (jf lov om Kulturminner).

Dette pålegg må formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken.

#### **§ 3.2 Støy**

Krav til støy skal tilfredstille Miljøverndepartementets skriv, T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Før tiltak settes i verk må tilfredstillende støynivå innendørs og utendørs oppholdsareal dokumenteres.

#### **§ 3.3 Forurensning**

Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredsstillende krav i gjeldende Plan- og bygningslov med tilhørende forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal følge Miljødepartementets retningslinjer.

#### **§ 3.5 Grad av utnyttning, kotehøyder, byggehøyder og bygningsvolumer**

Maksimum %BYA og maksimum høyder for bebyggelsen er påført plankartet.

Parkeringskjeller tillates etablert innenfor områdene BB regulert for boligbebyggelse, KB1, KB2 regulert for bolig/forretning/tjenesteyting og f\_UT2 regulert for uteopphold. Parkeringskjeller inngår ikke i angitt %BYA.

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 10% av takflatens areal. Maksimal tillatt kotehøyde for område BB er kote 66,5 m, for området KB1 kote 66,5 m og for området KB2 kote 63,5 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

#### **§ 3.6 Estetikk**

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming, detaljering og materialer. Området skal framstå med et harmonisk og helhetlig preg.

Bebyggelsen langs Åsvegen i nord og FV 574 i øst skal ved etablering av forretningsvirksomhet i sitt uttrykk være publikumsorientert. Fasaden i 1.etasje skal i dette tilfellet ha vesentlig preg av åpenhet, og med inngangsparti til forretningsareal direkte henvendt til fortau.

Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak. Forholdet til tilstøtende omgivelser skal illustreres for å sikre en enhetlig og urban utbygging med gode uterom og med en aktiv forretningsfasade ut mot gateplan i vest.

#### **§ 3.7 Bygningenes plassering og utforming**

Bygningenes plassering langs gateløpene skal følge byggegrensen. Byggegrensen følger formålsgrensen. Det tillates flatt tak og svakt hellende pulttak med takvinkel inntil 10 grader.

### § 3.7 Universell utforming

Bebyggelsen og uteområdene skal utformes etter prinsipp om universell utforming og tilgjengelig boenhet. Alt gangareal skal ha fast dekke og nivåforskjeller egnet 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. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

### § 3.8 Uteoppholdsareal / lek

Det skal avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor områdene f\_UT1 og f\_UT2, regulert for felles uteopphold. Lekeplassene utformes med sandkasser, huskestativ, bord og benker for barn og voksne.

Områdene skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

### § 3.9 Parkering

- 3.8.1 Det skal beregnes 1,2 bilplasser pr boenhet.
- 3.8.2 Bebyggelse for forretning, kontor og tjenesteyting skal ha minimum 1 oppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal BRA.
- 3.8.3 Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonhemmede.
- 3.8.4 Det skal avsettes områder for sykkelparkering ved forretningsareal og i tilknytning til boliger.

### § 3.10 Varemottak

Varemottak til forretningsarealet skal integreres i bygningsmassen. Varelevering skal skje fra felles gatetun.

### § 3.11 Strømforsyning

Eventuell trafo skal integreres i bygningsmassen.

### § 3.12 Grunnforhold

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

### § 3.13 Parkeringskjeller

Det tillates parkeringskjeller under områdene BB, KB1, KB2 og f\_UT2.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BB

Innenfor området tillates boliger i 3 etasjer.

Maksimal tillatt høyde er cote + 66,5 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

Utnyttingsgrad er angitt som % bebygd areal %BYA=90%.

#### **§ 4.2 Kombinert bolig/forretning/kontor/tjenesteyting KB1**

Innenfor området tillates boliger i 3 etasjer.

I 1. etasje tillates forretning, kontor, tjenesteyting og/eller bolig.

I 2. og 3. etasje tillates bolig.

Maksimal tillatt høyde er cote +66,5 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

Utnyttingsgrad er angitt som % bebygd areal %BYA=90%.

#### **§ 4.3 Kombinert bolig/forretning/kontor/tjenesteyting KB2**

Innenfor området tillates boliger i 3 etasjer.

I 1. etasje tillates forretning, kontor, tjenesteyting og/eller bolig.

I 2. og 3. etasje tillates bolig.

Maksimal tillatt høyde er cote +63,5 m. Beregnet ut fra høydegrunnlag NN1954.

Utnyttingsgrad er angitt som % bebygd areal %BYA=90%.

#### **§ 4.3 Renovasjonsanlegg R**

Underjordisk renovasjonsløsning skal etableres innenfor området regulert for renovasjonsanlegg. Eksakt plassering og skjerming skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

#### **§ 4.5 Felles uteopphold u\_F1 og u\_F2**

Lekeplass u\_F1 og u\_F2 er felles lekeplass for boliger innenfor område BB, KB1 og KB2. Eksakt plassering, utforming og skjerming skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

#### **§ 4.5 Felles gatetun f\_GTT**

Felles gatetun er felles for boliger og forretninger innenfor området.

#### **§ 4.6 Trinnvis utbygging**

Det tillates trinnvise utbygginger i området

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Fortau**

Område o\_FTA angitt som fortau skal være offentlig område, og skal ha universell utforming. Bredde skal være 3,0 m.

#### **§ 5.2 Gang-og sykkelveg**

Området GS regulert til gang og sykkelvei skal være offentlig område.

#### **§ 5.5 Parkeringsplass o\_P**

Arealet regulert til o\_P er offentlig. Detaljutforming av området skal fremgå av utomhusplan.

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### **§ 6.1 Frisikt**

Områdene er angitt på plankartet som hensynssone H140. Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

### **§6.2 Støy**

Ved utbygging innenfor området skal det i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for støytiltak ihht. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

## **§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§.7.1 Lekeplass f\_UT1 og f\_UT2**

Felles uteoppholdsplass f\_UT1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene innenfor BB.

Felles uteoppholdsplass f\_UT2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene innenfor KB2.

## **§ 8 UTOMHUSPLAN**

### **§ 8.1 Gårdsplasser, parkeringsplasser og varelevering**

Gårdsplasser, lekeplasser og parkeringsplasser skal detaljplanlegges i forbindelse med søknad om tiltak. Omfang koordineres med eventuelle byggetrinn. Det skal foreligge situasjonsplan i mål 1:200 som viser beplantning, belegg, sykkel- og bilparkering, høydefastsettelse som dokumenterer tilgjengelighet, varelevering, plassering av renovasjonanlegg og utforming av nedkjøring til parkeringskjeller.