

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

### DETALJREGULERING SJØBADET

PLANIDENT: L2014003

Planforslag datert: 10.7.2014  
Dato for siste revisjon av plankartet: 11.7.2014  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 06.08.2014  
Dato for siste revisjon av illustrasjonsplan: 08.07.2014

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den \_\_\_\_\_, sak \_\_\_\_\_

Kunngjøring av planvedtak:

\_\_\_\_\_  
Ordfører

#### § 1 AVGRENSNING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID L2014003. Disse bestemmelsene gjelder for arealet innenfor plangrensen.

#### § 2 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å:

- Legge til rette for utvidelse av eksisterende småbåthavn for å dekke framtidig økt behov for båtplasser,
- Tilrettelegge for friluftsliv ved gjøre badeområde mer attraktivt og tilgjengelig, og
- Etablere næringsareal ved sjøen i tilknytning til verksteddrift for båtfartøy.

Mulig utnyttelse/omfang er illustrert i illustrasjonsplan datert 08.07.14.

Planområdet er regulert til følgende formål (iht Pbl §12-5):

##### 1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Industri (I)
- Telekommunikasjonsanlegg (TKA)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SBS)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SB)

##### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørveg, privat (KV)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_VG)
- Parkeringsplass, offentlig (o\_P)

##### 3. Grønnstruktur

- Turveg, veiledende (o\_TV)
- Badeplass/-område (o\_BP)

5. Landbruks-, natur- og friluftss- samt reindriftsformål:

- LNFR-areal (LB)
- Friluftsområde (o\_FR)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag:

- Småbåthavn (SB)
- Friluftsområde (VFR)
- Badeområde (BAD)

Planen inneholder følgende hensynssoner:

- Sikringssone – frisikt (H140)
- Faresone – ras- og skredfare (H310)
- Sone med angitte særlige hensyn - naturmiljø (H560)

Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares fremgår av planen med juridiske linjer og symbol.

## **§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 3.1 Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av småbåtanlegget, bygg, sanitæranlegg, tursti og friluftsområdene.

### **§ 3.2 Privatrettslige avtaler**

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne planen.

### **§ 3.3. Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal kulturminnemyndigheten i Sør- Trøndelag kontaktes umiddelbart jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

### **§ 3.4. Støy**

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Retningslinjen gjelder både for drift- og anleggsfasen. Støyende anleggsarbeid skal legges til dagtid innen følgende tidspunkt (07-19).

### **§ 3.5 Barn og unge**

Sikkerhet for barn og unge skal særskilt ivaretas både i anleggsfase og ved ferdig opparbeidet planområde.

### **§ 3.6 Kabler og ledninger**

Før tiltak iverksettes, skal kabler, ledninger og annen infrastruktur i grunnen og i sjø kartfestes.

Utbygger er ansvarlig for at eksisterende sjøledninger som berøres av tiltaket ikke påføres skade, og at sjøledninger evt. forlenges eller legges om slik at sjøledningene fortsatt fungerer etter formålet når tiltaket er gjennomført

### **§ 3.7 Grunnforhold**

For alle tiltak innenfor planområdet må det gjøres en geoteknisk vurdering før utbygging.

### § 3.8 Vilkår for gjennomføring

Det må sikres at området er stabilt under anleggsfasen og i etter-situasjonen.

Før utdyping i småbåthavna kan iverksettes, må detaljprosjektering og nødvendige geotekniske vurderinger må foreligge. Utdyping må skje innenfor angitt utdypingssone, med mindre det foreligger tillatelse til noe annet.

For å ivareta hensynet til ålegrass i området skal utdyping kun skje om vinteren fra begynnelsen av november og til slutten av mars.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge kartlegging av mulig forurensing i grunnen, og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2

Før det startes deponering av masser utenfor planområdet skal det foreligge en skriftlig tillatelse fra forureningsmyndigheten (kommunen) som angir hvor og hvordan massene skal deponeres.

### § 3.8 Bygningsmessige krav

For å redusere risikoen for at bygninger ikke oversvømmes i en 200-årsperiode må nivå på gulv i første etasje for bygninger ikke legges lavere enn kote 3,8 moh.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Boligbebyggelse

Området reguleres til bolig. Adkomst til ny tomt skjer via adkomstveg på eiendom gnr/bnr 1/358.

Tillatt utnyttelse for området er %BYA=30%.

Bygningen kan oppføres med pulttak, eller saltak.

*For bygg med saltak:*

Byggene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 6 meter. Maksimal takvinkel 45 grader.

*For bygg med pulttak:*

Byggene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 5 meter. Maksimal takvinkel 15 grader.

### § 4.2 Industri

Det tillates næring knyttet til båt. Bygg må plasseres på en slik måte at det i minst mulig grad hindrer utsikt fra boligbebyggelse i Nordsivegen.

Tillatt utnyttelse for området er %BYA=15%.

Bygningens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 6 meter.

Støy skal håndteres i samsvar med kapittel 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Anbefalte grenseverdier framgår av tabellen under:

*Tabell 1 Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet, kap. 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.*

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støvfølsom bruk <i>L<sub>den</sub></i>	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Industri	Uten impulslyd: <i>L<sub>den</sub></i> 55 dB	<i>L<sub>night</sub></i> , 45 dB
	Med impulslyd: <i>L<sub>den</sub></i> 50 dB	<i>L<sub>AFmax</sub></i> 60 dB

Ved søknad om rammetillatelse skal støyfaglig utredning legges ved søknaden, og støyreducerende tiltak skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

#### **§ 4.3 Telekommunikasjonsanlegg**

Innenfor området kan det oppføres bygning for teknisk infrastruktur. Tillatt utnyttelse for området er %BYA=10%.

#### **§4.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SBS)**

Innenfor område SBS kan det bygges flerbrukshus, leskur og lager. Bygg kan plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankart. Bygg må plasseres på en slik måte at det i minst mulig grad hindrer utsikt fra boligbebyggelse i Nordsivegen.

Tillatt utnyttelse for området er %BYA=6%.

Bygningene kan oppføres med pulttak, eller saltak.

*For bygg med saltak:*

Byggene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 6 meter. Maksimal takvinkel 45 grader.

*For bygg med pulttak:*

Byggene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 5 meter. Maksimal takvinkel 15 grader.

Det kan etableres slipp med tilhørende teknisk rom og verksted. Slippen skal være offentlig tilgjengelig for utsett av båt fra tilhenger.

I området kan det etableres betongplate på bunnen med tilhørende sidestøtter, for tørrsetting av båter på fjære sjø.

#### **§ 4.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SB)**

Privat, eksisterende kai på eiendom gnr/bnr 1/41 reguleres som småbåtanlegg. Anlegget er privat.

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

#### **§ 5.1 Kjøreveg, privat**

Området skal benyttes som privat kjøreveg, men med allmenn adkomst til offentlig parkeringsareal og offentlig friluftsområde.

#### **§ 5.2 Parkeringsplasser**

Området skal benyttes til offentlige parkeringsplasser, og opparbeides i henhold til illustrasjonsplan 5 % av plassene settes av til bevegelseshemmede. Om vinteren kan området benyttes til båtopplag. Det kreves tilstrekkelig sikring på området for å ivareta sikkerheten for barn og unge, når den brukes til opplagsplass.

#### **§ 5.3 Annen veggrunn - grøntareal**

Områdene skal benyttes som grøntareal i tilknytning til vei og parkering. Området o\_VG1 opparbeides i henhold til illustrasjonsplan.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Turveg**

Området skal benyttes som turvei.

Område o\_FR1 kan også brukes som adkomst til molo for nødvendig vedlikehold.

For område o\_FR2 skal turveg opparbeides så langt som mulig med universell utforming, og plassering i terreng kan tilpasses. Turvegen skal være tilgjengelig og sikker særlig for barn, unge og personer med funksjonsnedsettelse.

## **§ 6.2 Badeplass/ Badeområde**

Området skal tilrettelegges som offentlig badeplass. Vannkvaliteten skal tilfredsstillende kravene til god badevannskvalitet i Folkehelseinstituttets «Vannkvalitetsnormer for friluftsbad.

I tilknytning til badeområdet skal det settes opp livreddende flytemidler.

Det tillates ikke fjerning av eksisterende vegetasjon fra området med mindre den utgjør en sikkerhetsrisiko. Stedegen flora skal ivaretas.

Vegetasjonen i området skal vedlikeholdes av Levanger kommune.

## **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT**

### **§ 7.1 LNFR-areal**

Området skal brukes til landbruksareal.

### **§ 7.2 Friluftsmål**

Innenfor regulerte friluftsområder (o\_FR1, o\_FR2 og o\_FR3) kan det ikke settes i gang tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsmål.

Områdene kan ikke benyttes til motorisert ferdsel.

## **§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **§ 8.1 Småbåthavn**

Innenfor området kan det anlegges flytebrygger med landgang, utriggere og nødvendige ankringsanlegg. Det kan maksimalt etableres 350 båtplasser. Innenfor området kan det etableres nødvendige bølgedempere for å beskytte anlegget. Disse skal være godt synlige og merket både på dag- og nattestid. Eventuelle lys på bryggene skal være retta ned og bort fra farvannet for å redusere faren for blending ved innseiling.

Før de planlagte tiltakene kan iverksettes, må det i tillegg til tillatelse etter plan og bygningsloven også foreligge egen tillatelse etter havne og farvannsloven. Søknad etter havne- og farvannsloven sendes til lokal havnemyndighet for behandling.

### **§ 8.2 Friluftsområde**

Området skal brukes som friluftsområde i sjø. Det tillates ikke båter på svai eller annen permanent ankring i området.

### **§ 8.3 Badeområde**

Området skal benyttes som offentlig badeområde i sjø.

Innenfor området skal det etableres et fysisk skille mot småbåthavna for å skille badeområdet mot båttrafikk. Det tillates ikke motorisert ferdsel innenfor området.

Grenser for badeområde i sjø skal være tydelig merket.

#### **§ 8.4 Kombinert næring/friluftsliv**

I området kan det etableres slipp for båt i tilknytning til industriområde på land.

Det tillates ikke forankring for båt i området.

### **§ 9 Hensynssoner**

#### **§ 9.1 Sikringssone – Frisikt (H140)**

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over horisontalnivået på tilstøtende veg.

#### **§ 9.2 Faresone – Ras- og skredfare (H310)**

Innenfor ras- og skredsonen kan det ikke iverksettes tiltak. Dersom tiltak vurderes i hensynssonen, kreves detaljprosjektering og geoteknisk undersøkelse, inkludert dokumentasjon på områdestabilitet for sonen med sensitiv/kvikk leire.

#### **§ 9.3 Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring naturmiljø (H560)**

Innenfor hensynssonen tillates ikke graving, fylling eller lignende tiltak som kan ødelegge forekomsten av ålegras.

### **§ 10 BYGG, KULTURMINNER MM. SOM SKAL BEVARES**

Bygningen skal bevares på grunn av sin kulturhistoriske verdi og tillates derfor ikke revet.

Utvendig restaurering og / eller istandsetting skal gjøres slik at mest mulig av de originale bygningsdelene blir bevart på bygningen. Kulturvernmyndighetene skal godkjenne alle utvendige arbeider på bygningen.