



Planen er datert: 09.10.15
Bestemmelsene er datert: 09.10.15
Bestemmelsene er revidert den:
Bestemmelsen er revidert etter høringsrunden den

LEVANGER KOMMUNE
MINDRE REGULERINGSENDRING FOR NORDLIJORDET BOLIGOMRÅDE.
REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 REGULERINGSFORMÅL

1.1 Området er regulert til:

§ 12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse: Frittliggende småhus i eksisterende bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse

- Andre typer

bebyggelse og anlegg: Det er innregulert et område for nedgravd avfallsløsning, poststativ og trafo

- Lekeplass: Det er innregulert lekeområder som skal fungere som en felles leke- og møteplass for området.

- Garasjeanlegg: Garasjeanlegg for boligbebyggelse

§ 12-5 Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Kjøreveg: Det er innregulert kjøreveger inne i planområdet.

- Fortau / Gang-
og sykkelveg:

Det er innregulert gang- og sykkelveg / fortau rundt området

- Annen veggrunn: Det er avsatt areal til annen veggrunn / grøntareal / grøft

- Parkeringsplasser: Det er avsatt parkeringsplasser iht. bestemmelser

§ 12-6 - Hensynssoner

- Frisiktzone: Det reguleres for frisikt iht krav fra Statens vegvesen.

- Annen fare: Det er innregulert et område for trafostasjon.

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser gjøres gjeldende:

- Før nye boliger i området tas i bruk, skal fortau langs Skolevegen være ferdig opparbeidet fra plangrense i vest til Hegle skole.
- Før nye boliger i området tas i bruk, skal Elverhøyvegen opprustes med fortau etter gjeldende reguleringsplaner.
- Regulert vegforbindelse m/fortau fra Okkenhaugvegen (Viigs Minde) skal opparbeides fram til Elverhøyvegen, før bolig nr. 26 innenfor planområdet tas i bruk.
- Eksisterende gangforbindelse mellom Viigs Minde og Elverhøyvegen oppgraderes i fbm. oppgradering av Elverhøyvegen.
- Felles avkjørsler, leke- og oppholdsarealer og miljøstasjoner skal utbygges parallelt i takt med utbygging av de områder som de skal betjene.

Før lekeklassene betyr dette:

- Gatetun (330m² og 350m²), lekeplass (100m²) skal være opparbeidet før B1 og B2 tas i bruk.
- Lekeplass (740m²) skal være opparbeidet før B3, B7, B8 og B9 tas i bruk.
- Lekeplass (250m²) skal være opparbeidet før B4, B5 og B6 tas i bruk.
- Plass / lek (560m²) og lekeplass (250m²) skal være opparbeidet før området B10, B12, B13 og B14A tas i bruk.

2.2 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

Det er utarbeidet illustrasjoner som viser intensjonene med og visjonene for området. Illustrasjonene er retningsgivende for planlegging innenfor området. For områdene B1-B2 er illustrasjonsplanen datert 28.08.06, rev. 11.10.06, fasader datert 28.08.06 og snitt datert 06.10.06.

For resten av området er tilsvarende illustrasjonsmaterieill datert 05.08.2011.

2.3 Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, slik som de er vist på plankartet.

2.4 Murer / Gjerder

Evt. nye forstøtningmurer etc. skal oppføres i naturstein eller forblendes med naturstein. Gjerder og forstøtningmurer innen hvert delområde skal ha en enhetlig utførelse. Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan i nødvendig utstrekning kreve oppsetting av sikringsgjerde

2.5 Omriss av planlagt bebyggelse

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 1,5m.

2.6 Utenomhusplan

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med en samlet utomhusplan for hele området og skal vise:

- parkeringsplasser, kjørearealer og avkjørsel
- uteoppholdsarealer, gangarealer og arealer for lek
- forstøtningsmurer, gjerder etc.
- beplantning / vegetasjon

Utomhusplanen kan ha mindre avvik, men skal ikke være i strid med illustrasjonsplanen.

2.7 Garasje

Garasjer med flatt tak kan føres opp med maksimal gesimshøyde på 3,0 m.

Garasjer med pulttak kan føres opp med maksimal gesimshøyde på 4,0 m.

Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.8 Felles leke- og oppholdsarealer

For leke-/oppholdsarealer legges kommuneplanens retningslinjer om minimum 50m² per boenhet til grunn. Areal som beregnes som egnet lekeareal er areal regulert til leke-/oppholdsareal.

2.9 Livsløpsstandard

Minimum 40 % av planlagte boliger skal utføres med livsløpsstandard.

2.10 Parkering

Det skal avsettes parkeringsareal iht. følgende:

- 2 plasser pr. boenhet for eneboliger og rekkehus, hvorav 1 plass skal kunne være i carport / garasje
- 1,5 plass pr. boenhet for leiligheter
- 1 plass for utleieenhet
- 0,5 plass for rene hybler

Innenfor felt B1-B2 skal det avsettes snuplass for en bil på egen eiendom for å unngå at det rygges ut i fortau / veg. Mulighet for å snu bør vises på situasjonsplan / utomhusplan.

2.11 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse – eksisterende bebyggelse

- A** For område B20 gjelder følgende bestemmelser:
- Det kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer
 - Gesimshøyde skal ikke overskride 6 m og mønehøyde skal ikke overskride 9 m
 - Bebygd areal, BYA, skal ikke overstige 30 % av tomtearealet
 - Eiendommen kan ha adkomst fra gang- sykkelveg øverst i Elverhøyvegen.

3.2 Områder for konsentrert småhusbebyggelse

- A** Innen områdene B1-B4 samt B6, B7, B9, B10 og B12 tillates oppført eneboliger i inntil 2 etasjer.
- B** Innen områdene B5, B8A og B14A tillates oppført leiligheter i lavblokk i inntil 2 etasjer.
- C** Innen område B13 tillates oppført kjede / rekkehusbebyggelse i inntil 2 etasjer.
- D** Utnyttelsesgraden for punktene A og C settes til %-BYA = maks 52 % mens den for punkt B settes til %-BYA = maks 61,7 %.
- E** Byggehøyder:
- Bebyggelsen i områdene B1 og B2 kan oppføres med maks gesimshøyde 9,5 m.
 - Bebyggelsen i områdene B9 og B10 kan oppføres med maks gesimshøyde 9,0 m
 - Bebyggelsen i områdene B5, B8A og B14A kan oppføres med maks gesimshøyde 7,5 m.
 - Øvrig bebyggelse skal ha maks gesimshøyde 7,0 m.
 - Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- F** Takform:
- Takfall skal utføres som pulttak med fallretning som vist på illustrasjonsplanen og tegning av retningsgivende hustype. Maksimal takvinkel er 35 grader.
 - Tak på leilighetsbygg i område B8A og B14A samt garasjer/carporter kan utføres som flatt tak.
- G** Universell utforming: Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealene.

3.3 Garasjeanlegg

- A** Innen område B8B tillates oppført garasjeanlegg som er felles for boenhetene i B8A.
- B** Innen område B14B tillates oppført garasjeanlegg som er felles for boenhetene i B14A.
- C** Utnyttelsesgraden settes til %-BYA = maks 61,7 %.
- D** Takform:
- Tak skal utføres som flatt tak eller pulttak.

3.4 Miljøstasjon – avfall og post

Området FM1 er avsatt til felles oppsamling av avfall i nedgravde containere og plassering av poststativ. Områdene er felles for de nye boligene planområdet.

3.5 Leke- og uteoppholdsareal

Områdene er avsatt til felles lekeplass og uteoppholdsarealer. Områdene er felles for planområdet. Lekeplasser skal anlegges slik at de trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider, og slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

- Offentlige trafikkområder o_V1 og o_V2 opparbeides som vist i planen.
- Eiendommen gnr. 275/232, kan ha adkomst fra gang-/sykkelveg øverst i
- Elverhøyvegen.
- Arealet som er avsatt til felles avkjørsel kan ikke bebygges.
- f_FA1, f_FA2, f_FA3 og f_FA4 er felles for de nye boligene i planområdet.
- f_FA5 er felles for gnr. 275 / bnr. 174, 176 og 355.

4.2 Fortau / Gang- og sykkelveg

- Arealet er avsatt til fortau / gang- og sykkelveg og kan ikke bebygges
- Ny gang og sykkelsti, o_GV1, opparbeides langs Elverhøyvegen og kobles sammen med o_GV2 i Skolegata.

4.3 Parkeringsplasser

- Arealet som er avsatt til felles parkeringsarealer kan ikke bebygges.
- f_FP1 er felles for de nye boligene i planområdet.

4.4 Annen veggrunn (grøft, rabatt el.lign.)

Arealet er avsatt til annen veggrunn – grøntareal.

§ 5 Hensynssone

5.1 Frisiktsone

- Området er regulert til hensynssone veg. Innenfor dette området skal det være frisikt i en høyde av maks. 0,5m over tilstøtende veg.
- For avkjørsler gjelder kravet om frisikt på 3 x 20 m mot gangveger og fortau, og 4 x 30 m mot kjøreveger.

5.2 Annen fare

Området er avsatt til nettstasjon for bredbånd v/B1 og trafo v/B14B