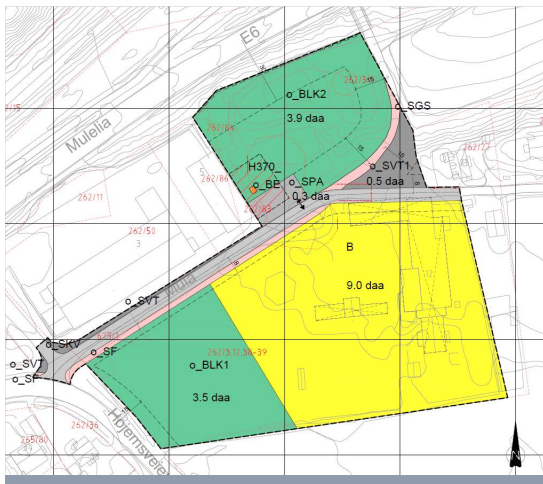


Levanger kommune

# Detaljregulering Mule boligfelt Planid L2015008

## Reguleringsbestemmelser

2015-11-19 Oppdragsnr. 5152061



Planforslag datert:	05.10.2015
Dato for siste revisjon av plankartet:	19.10.2015
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	19.11.2015
Dato for siste revisjon av illustrasjonsplan, lekeområder:	08.07.2014
1. gangs behandling	
Offentlig ettersyn/høring	
2. gangs behandling	
Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den, sak.	
Kunngjøring av planvedtak:	_____

## § 1. AVGRENSNING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID: L2015008

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

## § 2. REGULERINGSFORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge planområdet for boligutbygging og samtidig ivareta barn og unges behov for lekeareal.

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

### 1. Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse B (1110)
- Energianlegg BE (1510)
- Lekeclass BLK (1610)

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg SKV (2011)
- Fortau SF (2012)
- Gang-/sykkelveg SGS (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg SVT (2018)
- Parkering SPA (2080)

### Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

#### a.3) Faresoner

- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370)

## § 3. Fellesbestemmelser

### § 3.1. Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser gjøres gjeldende:

- Før bygging av nye boliger i området igangsettes, skal lekeområdene BLK1 være etablert.
- Før bygging av nye boliger i området igangsettes, må det utføres grunnundersøkelser i område B.
- Før nye boliger i området tas i bruk skal lekeområde BLK2 være etablert, utstyrt og skjermet for vegtrafikkstøy slik at kravene i § 3.6 overholdes. Det kan ikke gis ferdigattest for nye boliger før BLK2 er støyskermet i henhold til en støyfaglig utredning.
- Før nye boliger i området tas i bruk skal kjøreveg og fortau langs Mula opparbeides som regulert.

### § 3.2. Estetikk

Alle byggetiltak skal utformes etter krav om god arkitektonisk og estetisk utforming. Det skal utarbeides illustrasjonsplan som viser helheten for området med valg av og plassering av boliger i forbindelse med byggesøknad.

Illustrasjonsplan for begge lekeplassene er utarbeidet og skal være retningsgivende for videre planlegging av disse områdene.

### § 3.3. Byggegrenser

Byggegrensen varierer og er som følgende:

- Langs E6, 30 m målt fra senterlinjen på veggen
- Langs fv. 132 Hojemsvegen og gang-/sykkelveg, 15 m målt fra senterlinjen på veggen.
- Langs kommunal veg Mula, 8 m målt fra senterlinjen på veggen

### § 3.4. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av lekeområder, fortau, gang-/sykkelveg og boligformål.

### § 3.5. Kulturminner

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

### § 3.6. 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.

For lekeområdene stilles det krav om maksimalt støynivå på 55 Lden. Det skal gjennomføres en støyfaglig utredning, som viser hvordan støyavbøtende tiltak skal løses. Endelig plassering av støyskjerm kan fravike noe fra regulert linje.

Støyende anleggsarbeid skal legges til dagtid mellom kl. 07-19.»

### § 3.7. Barn og unge

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

### § 3.8. Parkering

Det skal avsette minimum 1,5 parkeringsplasser pr boenhet. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det skal etableres egne oppstillingsplasser for sykler og motorsykler i nær tilknytning til boligene. Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

### § 3.9. Offentlig leke- og oppholdsarealer

For leke-/oppholdsarealer legges kommuneplanens retningslinjer om minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet til grunn. Areal BLK1 og BLK2 er regulert til leke-/oppholdsareal, og skal ivareta nødvendig leke- og oppholdsareal til foreslåtte nye boliger og til eksisterende nærliggende boligområder.

### § 3.10. Kabler og ledninger

Før tiltak iverksettes, skal kabler, ledninger og annen infrastruktur i grunnen kartfestes. I byggeplan for nye boliger skal løsning for vann, avløp og øvrig infrastruktur framgå.

### § 3.11. Vilkår for gjennomføring

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

- Plassering av boliger, parkeringsplasser, kjøreveger og gangveger
- Snumulighet innenfor felt B
- Opparbeidelse av arealer for lek
- Beplantning/vegetasjon
- Forstøtningsmurer, gjerder mm

## § 4. Bebyggelse og anlegg

### § 4.1. Boligbebyggelse, B

Området skal benyttes til boligområde og skal som minimum tilrettelegges for 45 boenheter mens maksimum er 100 boenheter.

Det tillates oppført bygninger i inntil tre etasjer, med maks mønehøyde 9 meter.

Bebyggd areal, %-BYA, skal ikke overstige 70% av tomtearealet, og inkluderer parkeringsplasser for bil og sykkel.

Eiendommen skal ha adkomst fra Mula. Det skal ivaretas snumulighet for større biler (renovasjon/brøyting) inne på området.

#### **§ 4.2. Energianlegg (BE)**

Området reguleres til offentlig energianlegg, og omfatter eksisterende trafostasjon.

#### **§ 4.3. Lekeplass (BLK)**

Det stilles krav til universell utforming og tilrettelegging av lekeområdene, slik at barn i ulike aldersgrupper trygt kan bruke områdene og at voksne også finner det attraktivt å oppholde seg der. For lekeområdene stilles det krav om at de ikke skal utsettes for støy over 55 L<sub>den</sub>.

BLK1: Det skal etableres en 7-erbane innenfor området med sikkerhetssone på 3 m. Det skal i tillegg etableres egne lekeområder med lekeapparat og anlegg tilpasset de aller minste barna (minimum huske, sandkasse og benk).

BLK2: Eksisterende ballbinge skal ivaretas. I tillegg skal naturlig opparbeidet akebakke opprettholde sin funksjon. Området etableres med lekeapparat og anlegg (minimum klatrestativ og benk)

### **§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **§ 5.1. Kjøreveg (SKV)**

Offentlig kjøreveg skal opparbeides med 6 m bredde, slik det går frem av reguleringsplantegningen. Reguleringsgrensen og byggegrense er angitt i plankart. Avkjørselspil ivaretar adkomst til eksisterende eiendom 262/86.

#### **§ 5.2. Fortau (SF)**

Offentlig område som skal benyttes til fortau. Fortaubredden er 2,5 m.

#### **§ 5.3. Gang- og sykkelveg (SGS)**

Offentlig område som skal benyttes til gang- og sykkelvei. Gang-/sykkelvegen tillates benyttet av landbrukskjøretøy for adkomst til gang-/sykkelvegbru over E6.

#### **§ 5.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)**

Offentlig område merket o\_SVT og o\_SVT1 skal nyttes til annet trafikkareal som grøntanlegg, fyllinger, skjæringer, grøfter og tilplantninger. Kjøring med landbrukskjøretøy tillates innenfor areal o\_SVT1.

### **§ 5.5. Parkering (SPA)**

Området skal brukes til offentlig parkering, adkomst til bygg/verkstedport på eiendom 262/86 og som snuplass for store kjøretøy.

Arealet skal ikke bebygges.

## **§ 6. Hensynssoner (§ 12-6)**

### **§ 6.1. Faresoner, Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370)**

Fareområdet omfatter området rundt trafostasjon. Det tillates ikke noen form for bygningsmessig aktivitet eller øvrige tiltak innenfor dette området uten godkjenning fra linjeeier.