

Detaljregulering for Levanger Brygge, del av Gunnlaug Ormstunges gate 6 gnr. 315 bnr. 112

REGULERINGSBESTEMMELSER - utkast 03.06.2016

Kommunens arkivsaksnummer: 2015/6866

Planforslag er datert: 11.04.2016

Dato for siste revisjon av plankartet:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for godkjennelse:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS og datert 11.04.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Blandet formål bolig/ forretning/ kontor (1802)

Renovasjonsanlegg (1550)

Samferdselsanlegg:

Veg og parkering (2010)

Fortau (2012)

Gatetun (2014)

Gang- og sykkelveg (2015)

Kollektivholdeplass (2073)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til utomhusplan

Til søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utarbeidet utomhusplan. Planen skal vise atkomster, varemottak, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, støttemurer, beplantning og sandlekeplass/ felles uteoppholdsarealer.

Felles uteoppholdsareal på tak skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være ferdig opparbeidet innen søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

3.1 Krav til uteoppholdsareal

For ny boligbebyggelse skal det vises minst 25 m² i felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

Felles uteoppholdsarealer på tak skal være universelt utformet og være tilgjengelig fra felles trapp og heis. Det skal anlegges felles sandlekeplass for barn med tilknyttet gode sittemuligheter for voksne.

3.2 Grad av utnytting

Maks grad av utnytting er 9 900 m² BRA inklusive innendørs parkering og boder.

3.3 Tiltak mot støy

Støyforholdene for støyømfintlige funksjoner innenfor byggeområdet skal tilfredsstille krav i T-1442/2012 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging".

3.4 Atkomst

Atkomst til parkeringskjeller for bil er angitt med pil på plankartet.

3.5 Parkering

For bilparkering skal det være minimum 0,75 p-plass pr. boenhet og 0,5 p-plass pr. hybel. For næringsareal minimum 1,0 p-plass pr. 100 m² og for forretning/kontor 1,0 p-plass pr. 50 m².

For sykkelparkering skal det avsettes minimum 1,5 plass pr. bolig og 0,75 plass pr. hybel. For forretning og kontor settes det av minimum 1,0 plass pr. 100 m².

Parkeringsdekning for bil og sykkel i henhold til bestemmelsene skal angis ved søknad om rammetillatelse. Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal være utformet for bevegelseshemmede og 50% av sykkelplassen skal være overdekket.

3.6 Krav til fasadeutforming i 1.etasje

Fasader i 1.etasje skal i materialvalg, detaljering og fargebruk gis utforming som oppleves visuelt og estetisk som tiltalende. Plan for dette skal angis ved søknad om rammetillatelse.

3.7 Renovasjon

Avfallshåndtering skal baseres på nedgravd avfallssystem som vist på plankartet.

3.8 Skilting

For etablering av skilt på fasader skal kommunens retningslinjer for skilt og reklame følges.

3.9 Kulturminner i grunnen

Dersom det under byggearbeidene oppdages gjenstander eller konstruksjoner som kan være av forhistorisk karakter skal kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

§ 4 BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR

4.1 Formål

Innenfor området tillates etablert ny bebyggelse med forretning, kontor og parkering i del av 1.etasje og boligbebyggelse i 1.etasje mot vest og 2. - 6.etasje langs Gunnlaug Ormstunges gate og Helga den fagres gate som angitt på plankartet med tilsammen inntil 80 stk. leiligheter med variert leilighetssammensetning.

4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og byggelinjer som er angitte på plankartet.

4.3 Bebyggelsens høyde og utnyttingsgrad

De ulike delene av ny bebyggelse kan ha maks gesimshøyde i henhold til angitte kotehøyder på plankartet. Det tillates mindre oppstikk for trapp, heis og tekniske installasjoner som må fremkomme på tegninger for søknad om rammetillatelse.

4.4 Bebyggelsens utforming

Fasadene i 1.etasje skal ha store vindusflater og i størst mulig grad nyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning/ kontor).

Boligdelen fra 1. - 6.etasje skal være oppdelt og med ulik etasjeantall slik at det gir inntrykk av å være flere samstilte bygg. Boliger i 1.etasje skal ha ferdig gulv minst 1,0 meter over tilstøtende utvendig gate-/ terrengnivå.

Bebyggelsen utføres med flate tak.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

5. 1 Veg og parkeringsplass

o_KV skal være offentlig kjøreveg samt parkeringsplass i ytre del av Gunnlaug Ormstunges gate.

5. 2 Fortau

o_FT skal være offentlig.

5. 3 Gatetun

o_GT skal være offentlig gatetun i vestre ende av Helga den fagres gate.

5. 4 Gang- og sykkelveg

o_GSV skal være offentlig gang- og sykkelveg mot sjøen i vest.

5. 5 Kollektivholdeplass

o_SKH skal være offentlig kollektivholdeplass i Helga den fagres gate.

§ 6 ANLEGGSPERIODEN

6.1 Støy i bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012 legges til grunn.

§7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Tilknytning til fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet.

7.2 VA-plan

Overordnet vann- og avløpsplan skal vedlegges søknad om rammetillatelse. VA-planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Før det gis brukstillatelse skal planlagte ledningsnett og kummer for vann, overvann og spillvann inkludert brannvann være ferdig opparbeidet.

7.3 Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering

Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal fremgå av rapportene om det er behov for geoteknisk og/ eller ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.4 Trafikkteknisk vurdering

En trafikkteknisk vurdering vedrørende plassering av inn-/ utkjørsler og varelevering, utforming av avfallsstasjon med mere skal foreligge ved rammesøknad.

7.5 Utbyggingsavtale

Detaljreguleringen skal legge til rette for etablering av en utbyggingsavtale mellom utbygger og Levanger Kommune, som må foreligge underskrevet av begge parter før første igangsettingstillatelse kan gis.