

## REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING

### Staupslitoppen Boligområde, Levanger kommune, PlanID L2016005

Reguleringsplankart datert :30.06.16

Reguleringsbestemmelser datert : 30.06.16

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

---

#### § 1 AVGRENSNING

Området som omfattes av bestemmelsene er innenfor reguleringsgrense på plankartet "Detaljregulering Staupslitoppen Boligområde" datert 30.06.16.

#### § 2 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging for boligformål med tilhørende utearealer, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt bussholdeplass. Reguleringsplanen er av typen detaljregulering iht. 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 nr. 1)

Boligbebyggelse, felt A, B, C, D.

Energianlegg T.

Renovasjonsanlegg R

Lekeplass L.

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

Kjøreveg V1, V2.

Gang-/ sykkelveg GS

Annet grøntareal VG

Kollektivholdeplass HP.

Parkeringsplasser P1, P2.

##### § 2.3 Grøntstruktur (PBL §12-5 nr. 3)

Grøntstruktur G1, G2, G3, G4.

##### § 2.3 Hensynssoner (PBL §12-6)

Rød støysone iht. T-1442.

Gul støysone iht. T-1442.

#### § 3 FELLESEBESTEMMELSER

##### § 3.1 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene (jfr. Lov om kulturminnevern).

##### § 3.2 Støy

Krav til støy skal tilfredstille Miljøverndepartementets skriv, T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging".

### § 3.3 Estetikk

Bebyggelsen i feltene A, B og C skal utføres med en enhetlig materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer. Området skal framstå med et harmonisk og helhetlig preg.

### § 3.4 Tilgjengelighet

Bebyggelsen i 1.etg. innefor felt A og B skal utformes etter prinsipp om tilgjengelighet for alle. Alt gangareal mellom hhv. Parkeringsplass P1 og P2 skal ha fast dekke og nivåforskjeller egnet for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Gang-/sykkelveg til og ved bussholdeplass skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate og skal utformes etter prinsipper for universell utforming med plattform / venteareal.

### § 3.5 Uteoppholdsareal / lek

Det skal avsettes minimum 25m<sup>2</sup> lekeareal pr. boenhet innenfor området FL. Lekeplassen utformes med sandkasse huskestativ og bord og benker for barn og voksne. I forbindelse med søknad om tiltak for utbygging felt C skal utomhusplan inkludere opparbeidelse av lekearealet.

### § 3.6 Parkering

Det skal beregnes 1,5 bilplasser pr boenhet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Det skal avsettes områder for sykkelparkering i tilknytning til boliger.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttelse for de enkelte felt angitt som bebygd areal % BYA.

FELT A og B: %BYA=80%

FELT C: %BYA= 65%

FELT D: %BYA=25%

Maksimum tillatte % BYA er påført plankartet.

Parkeringskjeller skal etableres innenfor område C regulert for boligbebyggelse.

### § 4.2 Kotehøyder og etasjetall

Støyberegningene er basert på angitte cotehøyder og skal følges. Avvik +/-0,1m tolereres.

Felt A, 2 etasjer:

Ferdig gulv plan 1: cote +64,5

Maksimum gesimshøyde/topp pulttak: cote +71,5

Felt B, 2 etasjer, østre del 1 etasje:

Ferdig gulv plan 1: cote +66,0

Maksimum gesimshøyde/topp pulttak: cote + 73,0

Felt C: En etasje + parkeringskjeller:

- C1: Ferdig gulv plan 1: cote + 69,0  
Maksimum gesimshøyde/topp pulttak: cote + 73,0
- C2: Ferdig gulv plan 1: cote + 70,0  
Maksimum gesimshøyde/topp pulttak: cote + 74,0
- C1: Ferdig gulv plan 1: cote + 71,0  
Maksimum gesimshøyde/topp pulttak: cote + 75,0

Felt D:

For eventuell tilbygging / fortetting innenfor felt D gjelder generelle høyde- og avstandskrav i Plan- og Bygningsloven.

#### **§ 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.

#### **§ 4.3 Lekeplass FL**

Lekeplass FL er felles lekeplass for boliger innenfor planområdet. Utforming skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak for felt C. Det skal som et minimum etableres sandkasse samt huskestativ eller tilsvarende.

#### **§ 4.6 Trinnvis utbygging**

Det tillates trinnvise utbygginger i området.

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

#### **§ 5.1 Kjøreveg V1 og V2**

V1 og V2 er felles for boligene innenfor planområdet, og for eiendommene g/bnr. 4/1, 4/53 og 4/54.

#### **§ 5.2 Gang-/ sykkelveg GS**

Gang-/sykkelveg er offentlig og skal opparbeides for universell utforming.

#### **§ 5.3 Annet grøntareal VG**

Arealet er offentlig og skal opparbeides som refuge for bussholdeplass HP.

#### **§ 5.4 Kollektivholdeplass HP**

Arealet er offentlig og skal opparbeides for universell utforming.

#### **§ 5.5 Parkeringsplasser P1, P2**

Parkeringsplasser felt P1 er felles for boliger i felt A.

Parkeringsplasser felt P2 er felles for boliger i felt B og C.

## § 6 GRØNTSTRUKTUR G1, G2, G3, G4

Områdene er felles for boligene innefor planområdet og skal opparbeides i forbindelse med utbygging av tilgrensende felt. I forbindelse med søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan som omfatter tilhørende parkeringsanlegg og naturlig tilhørende grøntstruktur. Utomhusplanene skal samlet dekke hele planområdet eksklusive felt D og veg V2.

## § 7 Hensynssoner

### § 7.1 Støysoner

Ved utbygging innenfor området vist som støysone skal det i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for støytiltak. Private utearealer i felt A og B skal skjermes med innglassede balkonger. Støyskjerm tillates ikke.

## § 8 UTOMHUSPLAN

Grøntstruktur, lekeplass, felles vegger 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, opparbeiding lekeplass, sykkel- og bilparkering samt høydefastsettelse som dokumenterer tilgjengelighet til boenheter plan 1 felt A og B.

## § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Felt C inklusive parkeringskjeller og felles lekeareal FL skal være byggetrinn 1. Lekearealet skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene i felt C såfremt det i forhold til årstid er realistisk med ferdigstilling av lekearealet.