

**PLANBESTEMMELSER FOR:
PLANID L2016004 10.11.2016**

**REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING)
SENTRUMSBOLIGER ÅSEN I LEVANGER KOMMUNE**

Planforslagets dato: 10.11.2016.
Sist revidert: 31.01.2017.

Saksbehandling:

1.gang plankomiteen	dd.mm.16
Offentlig ettersyn i perioden	dd.mm.16 - dd.mm.16
2.gang plankomiteen	dd.mm.16
Kommunestyret, vedtak	dd.mm.16

§ 1 PLANFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med linje for planens begrensning på plankart i målestokk 1 : 1 000. Planområdet reguleres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven (PBL):

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1):

Boligbebyggelse

1112 –Rekkehus/ Kjedet eller terrasserte boliger B4 og B5. BKS
1113 –Leilighetsbygg B1, B2 og B3. BBB
1119 –Garasjeanlegg. BG

Andre typer bebyggelse og anlegg

1510 –Energianlegg. BE
1540 –Vann- og avløpsanlegg BVA
1550 –Renovasjonsanlegg. BRE

Uteoppholdsareal

1610 – Lekeplass
1690 – Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2):

2011 - Kjøreveg Veg1 – Veg3
2015 - Gang-, /sykkelveg
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg /skråningsutslag SVT
2082 - Parkeringsplasser P1 – P2

HENSYNSSONER etter PBL

H140 - Sikringssone frisikt
H370 - Faresone høyspenningsanlegg

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

UTOMHUS SITUASJONSPLAN

I forbindelse med byggemelding/-søknad på de respektive delområdene B1 t.o.m. B5 skal det utarbeides en utomhus situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser med høydeangivelser bebyggelse, intern adkomst, parkering inkl. sykkelparkering, interne gangforbindelser, uteoppholdsarealer, og evt. hvordan øvrige deler av den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering. Kotehøyde på murkrone for bebyggelsen samt terrengkoter for utomhusanlegg skal være påført planen.

AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Nord-Trøndelag fylkeskommune varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det.

STØY

Lydnivå på utendørs oppholdsareal og innendørs bebyggelse skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2012 ,retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Tekniske anlegg for vann, avløp, renovasjon, energiforsyning (strøm), opparbeidelse av veg og parkering i feltet skal for det enkelte delfelt B1 – B5 ferdigstilles senest samtidig med første bolig i delfeltet.

Lekeclass L skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger i B1 – B5 gis.

Regulert gang og sykkelveg GS skal nyttes til midlertidig adkomst til delfeltene B1 -B5 inntil ny kommunal veg er bygd fra E6. Jfr. forutsatt ny adkomstretning for Hammerøyvegen i tilstøtende reguleringsplan for Åsen sentrum.

MUA

Det skal som et minimum for planområdet samlet være 50 kvm. uteareal egnet for lek og opphold pr. bolig. Uteoppholdsareal dekkes av balkong, evt. takterrasse, felles lekeclass, uteareal i felles gårdsrom, eller på egen tomt.

FORMÅL

Arealer merket med o_ skal være til offentlig formål.

Arealer merket med f_ skal være til felles formål.

§3 SPESIFIKKE OMRÅDEBESTEMMELSER

BOLIGBEBYGGELSE; GARASJER OG BODER

Bygninger skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Garasjer og boder tillates plassert inntil 1,0 m. fra tomtegrense. Gesims og evt. mønehøyde måles fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget. Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner kan etableres inntil 2,0 meter over maksimal gesimshøyde på inntil 10 % av takflaten.

For hver bolig skal det være tilknyttet minimum 1 bilplass. Gjesteparkering kan være felles, 1 plass pr. 5 bolig. Total parkeringsdekning 1,2 plasser pr. bolig. Det skal avsettes min. 1 plass pr. delområde bolig for bruk av bevegelsehemmede. Det skal avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. bolig.

Hvert delområde skal ha samme hovedform på takløsning, og felles materialbruk og fargesetting eksteriørmessig.

I delområder der det skal bygges frittliggende boder og/eller garasjer skal disse oppføres i et eller flere bygg med pulttak, og en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter. Maksimal takvinkel er 10 grader. Boder skal være på minimum 5 kvm. pr. boenhet.

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles utearealer for boligene. For delområdene B1 – B4 skal minimum 50 % av boenhetene utformes som tilgjengelige boenheter.

Område B1 (Flatt terreng)

I området tillates oppført et boligbygg i inntil 4 etasjer. Dvs. 3 boligetasjer og delvis nedgravd parkeringskjeller.

Det skal bygges parkeringskjeller under bygget. Minst 1.parkeringsplass pr. boenhet skal avsettes i kjeller. Frittliggende garasjer tillates ikke.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. (maksimal takvinkel 6 grader). Maksimal gesimshøyde er 10,5 m.

Utnyttingsgrad kan være inntil 65% BYA av tomtearealet.

Område B2 og B3 - (Slakt skrånende terreng)

I området tillates oppført et boligbygg i inntil 2 etasjer.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. (maksimal takvinkel 6 grader). Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter.

Utnyttingsgrad kan være inntil 70% BYA av tomtearealet.

OMRÅDE B4 – (Skrånende terreng)

I området tillates oppført boligbygg i inntil 2 etasjer.

Takløsning skal være flatt tak, pulttak og/eller splittet saltak

Maksimal gesimshøyde med flatt tak er 7,5 meter. For bebyggelse med splittet saltak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates gesimshøyde inntil 8 meter, laveste gesims inntil 7,0 meter.

Utnyttingsgrad skal være inntil 60% BYA av tomtearealet.

OMRÅDE B5 – (Sterkt skrånende terreng)

I området tillates en terrassert utbygging tilsvarende inntil 4 etasjer. Nærmere plassering av bygninger avklares gjennom fastlegging av utbyggingsform og takløsninger som del av en byggesak og utomhusplanen i denne. PBL sine bestemmelser for maksimale byggehøyder vil gjelde, dvs. gesims inntil 8,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig terreng rundt den samlede terrasserte bebyggelsen.

Utnyttingsgrad kan være inntil 45 % BYA av tomtearealet.

I østre del av B5 skal avsettes areal for grøntareal/ akebakke tilpasset utbyggingen.

GARASJEANLEGG FOR BOLIGER G (SOSI KODE 1119)

Innenfor området tillates oppført garasjer. Området kan også benyttes til ordinære parkeringsplasser.

Utnyttingsgrad kan være på inntil 100% BYA av tomtearealet.

LEK OG GRØNT

LEKEPLASS L (SOSI KODE 1610)

f_ Lekeklassene er felles privat for alle boliger i planområdet.

Tilgjengelighet for alle brukergrupper skal ivaretas. På lekeplassen skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Det skal være sandkasse, vippedyrhuske og benker. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.

ANNET UTEOPPHOLDSAREAL U (SOSI KODE 1690)

f_Uteoppholdsarealet er felles privat for alle boliger i planområdet.

Arealet danner et grøntdrag. Det tillates lav beplantning, opparbeiding av sti og evt. sittebenker.

SAMFERDESELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

KJØREVEG V1 – V3 (SOSI KODE 2011)

o_Kjøreveg V1 – V3 er offentlig

Adkomstveg V1 har reguleringsbredde 6,0 m og skal opparbeides i samsvar med normalprofil 4,0 m kjørebane og 0,5 m skulder. Boligadkomst V2 har en reguleringsbredde på 5,0 m. og skal opparbeides med 3,0 m kjørebane og 0,5 m. skulder. Boligadkomst V3 har en reguleringsbredde 4,0 m. og skal opparbeides med 3,0 m kjørebane og 0,25 m skulder.

Jordskråninger skal tilsås. For å redusere fyllings og skjæringsutslag tillates etablert støttemurer mot veg med høyde inntil 2,0 m.

GANG OG SYKKELVEG GS (SOSI KODE 2015)

o_Gang og sykkelveg er offentlig.

Gang og sykkelveg skal tilknyttes tilstøtende gang- og sykkelveg i reguleringsplan for Åsen sentrum.

ANNEN VEGRUNN SVT (SOSI KODE 2018)

Området skal benyttes til sideareal veg.

PARKERING P1 – P2 (SOSI KODE 2082)

f_Parkering er felles for boliger i område B1, B2 og B3.

Områdene skal benyttes til parkeringsplasser.

ENERGIANLEGG BE (SOSI KODE 1510)

På området skal etableres trafo for strømforsyningen i planområdet. Området dekkes av faresone H370 høyspenningsanlegg.

VANN OG AVLØPSANLEGG (SOSI KODE 1540)

På området skal etableres en pumpestasjon for spillvann med evt. påbygg.

RENOVASJONSLØSNING, RE (SOSI KODE 1550)

På området skal etableres renovasjonsløsning med lukkede nedgravde containere.

HENSYNSSONER

FRISIKT (H140)

I hensynssone frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

FARESONE HØYSPENT (H370)

Området er sammenfallende med ENERGIANLEGG BE (SOSI KODE 1510)