

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

REGULERINGSBESTEMMELSER - utkast 03.02.2017

Kommunens arkivsaksnummer: 2015/6866

Planforslag er datert: 06.10.2016

Dato for siste revisjon av plankartet:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for godkjenning:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS og datert 06.10.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Blandet formål bolig/ forretning/ kontor/ bevertning (1802)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

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 atkomst, varemottak, bil- og sykkelparkering, avfallshåndtering, støttemurer, beplantning og sandlekeplass/ felles uteoppholdsarealer og utvendig belysning i gater. Situasjonsplanen skal inkludere Helga den Fagres allé fra Kirkegata ned mot Levangersundet.

3.2 Krav til uteoppholdsareal

For ny boligbebyggelse skal det settes av minst 25 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

Felles uteoppholdsareal på tak skal være universelt utformet og være tilgjengelig fra felles trapp og heis. I de delene av uteoppholdsarealet som er avsatt til nedtrapping av takhagen (som vist på situasjonsplanen og plankartet - ca. 370 m²) skal atkomsten løses i form av trapp og/eller rampe. Trapp og/eller rampe skal utformes på en helhetlig måte som harmonerer godt med nedtrappingen av takhagen - med vekt på estetikk og funksjon.

Det skal anlegges felles sandlekeplass for barn med tilknyttet gode sittemuligheter for voksne. Disse skal være på minst 100 m² for hver 25. bolig, og ligge innenfor en avstand på 100 meter fra boligbebyggelsen. Areal for kvartalslekeplass dekkes av uteområdene ved Levanger ungdomsskole inntil ny kvartalslekeplass på Strandparken er etablert/ferdigstilt i henhold til gjeldende områdeplan for Levanger Havn.

Deler av dekke for takhage skal dimensjoneres for jord- og vekstlag på inntil 70 cm. Arealene skal beplantes og ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare.

3.3 Grad av utnyttning

Maks grad av utnyttning er 9 500 m² BRA inklusive innendørs parkering og boder.

3.4 Tiltak mot støy

Grenseverdiene for støy angitt i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 med tilhørende veiledning skal overholdes. Dette gjelder støy både fra trafikk og omkringliggende næringsvirksomhet. Dokumentasjon på at støykravene overholdes skal vedlegges i søknad om rammetillatelse. Dokumentasjonen skal ta høyde for både dagens og forventet fremtidig situasjon i området.

Ved eventuelle avvik skal det gjennomføres avbøtende tiltak som;

- Alle leiligheter legges slik at de har minst en stille side.
- Minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum ett soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillende.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

3.5 Atkomst

Atkomst til parkeringskjeller for bil og for varelevering til forretning/kontorareal er angitt med pil på plankartet. Det tillates ikke etablert lasteareal for varelevering langs Helga den Fagres allé. Kollektivholdeplass skal være integrert i fortausarealet.

3.6 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. Sykkelparkering skal ikke berøre felles leke- og uteoppholdsareal.

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.

All boligparkering skal legges til parkeringskjeller. Parkering for forretning/kontorareal tillates i 1. etasje under takhage og bebyggelsen.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ivareta hensynet til kommunens prognoserte havnivåstigning og stormflo samt 200-årsflom. Nivå på gulv i første etasje samt terskel for nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke legges lavere enn kote +3,5 (NN2000). Kjeller skal være sikret mot vanninntrenging i henhold til dette.

3.7 Krav til fasadeutforming og materialbruk

Ny bebyggelse skal utføres med variasjon i fasadeliv og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

Kommunen skal påse at bebyggelsens form, format, fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer innad i området og mellom områdene for detaljregulering - med vekt på fremtidig situasjon i området. Bebyggelsen skal også, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slikt måte at området fremstår med et godt helhetlig preg.

Fasader i 1. etasje skal ha store vindusflater og i størst mulig grad nyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning/ kontor/ bevertning). I de deler av 1. etasje hvor det ikke er forretning/ kontor/ bevertningsformål i byggets fasade på gateplan, skal det legges særlig vekt på fasadens utforming slik at man unngår "døde" fasader.

Det tillates ikke å legge parkering i fasade mot Helga den fagres allé eller Gunnlaug Ormtunges gate. Dette gjelder også rom for sykkelparkering. Inngang til boliger tillates i fasade mot Helga den fagres allé eller Gunnlaug Ormtunges gate. Balkonger tillates ikke mot Helga den fagres allé, og svalgang tillates ikke ut mot gatene.

I utomhusanlegg skal det legges vekt på god kvalitet i materialbruk, utforming og detaljering. Plan for dette skal fremlegges ved søknad om rammetillatelse.

3.8 Renovasjon

Avfallshåndtering skal baseres på nedgravd avfallssystem som vist på plankartet.

3.9 Skilting

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

3.10 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.

3.11 Forurensning

Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredsstillende krav til gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende byggt teknisk forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstillende forurensningsforskriften.

3.12 Sikkerhet sjøtomter

Det skal framlegges vurdering av fare for påkjenninger knyttet til bølge- og strømningsforhold, samt evt. sikringstiltak knyttet til dette. Rapporter skal utarbeides av kvalifiserte aktører. Det må innhentes tillatelse fra havnemyndighetene ved igangsettingssøknad.

3.13 Universell utforming

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelse.

3.14 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegget, forutsatt at dette kan leveres. Oppvarming skal eventuelt dekkes med bioenergi, varmepumpe eller andre nye fornybare energikilder.

3.15 Plassering av kommunaltekniske anlegg

Eksisterende pumpestasjon i Helga den Fagres allé og eventuell ny trafo for den nye bebyggelsen skal integreres i ny bebyggelse. Hvis det må etableres nytt traforom skal det ligge på bakkenivå.

3.16 Hensyn til sjøveis ferdsel

Det skal ikke etableres belysning i eller utenfor ny bebyggelse som er til forstyrrelse eller fare for sjøveis ferdsel.

3.17 Redning ved brann

Hvis vindu og balkonger skal kunne godkjennes som rømningsveger skal stigebil eller lift kunne brukes til redning ved brann i bygningene. Liftene må kunne komme inntil bygget fra de sidene det kan rømmes fra, og bakken tåle et punkttrykk på minst 19 tonn pr. 60 x 60 cm.

§ 4 BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ BEVERTNING

4.1 Formål

Innenfor området tillates etablert ny bebyggelse med forretning, kontor, bevertning, parkering og boliger i 1. etasje. 2. - 5. etasje benyttes i sin helhet til boligbebyggelse i varierende høyde med tilsammen inntil 75 stk. leiligheter med variert leilighetssammensetning.

Samlet areal til kontor/forretning/bevertning skal utgjøre minst 16% av tillatt maks BRA. Første etasje mot den planlagte Helga den Fagres allé og Skald Ravns plass skal i sin helhet avsettes til forretning/kontor/bevertning. Etablering av innganger til boligene mot Helga den Fagres allé tillates. Det tillates ikke boligbebyggelse i første etasje mot Helga den Fagres allé eller Skald Ravns plass.

4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og byggelinjer som er angitte på plankartet. Byggelinjer mot veg skal kun gjelde for første etasje. Angitt byggegrense skal gjelde for samtlige etasjer. Takhagen skal trappes ned i flere nivåer, som angitt i plankartet.

4.3 Bebyggelsens høyde og utnyttingsgrad

De ulike delene av ny bebyggelse skal ha maks gesimshøyde i henhold til angitte kotehøyder på plankartet. Det tillates mindre oppstikk for trapp, heis og tekniske installasjoner innenfor maksimalt 10% av takflaten som må fremkomme på tegninger for søknad om rammetillatelse. Avtrapping av takhage skal utføres med høyder som anvist på plankartet.

4.4 Bebyggelsens utforming

Fasadene i 1. etasje skal ha store vindusflater og i størst mulig grad nyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning/ kontor/ bevertning) - ref. §3.7.

Boligdelen fra 1. - 5. etasje skal være oppdelt og med ulikt etasjeantall slik at det gir inntrykk av å være flere samstilte bygg. Dette skal gjenspeile seg i material- og fargebruk. Boliger i 1. etasje skal ha ferdig gulv minst 1,0 meter over tilstøtende utvendig gate-/ terrengnivå.

Utkraving over fortau og gang/sykkelveg tillates i 2.-5. etasje i henhold til angitte byggegrenser på plankartet.

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. Nytt fortau i Helga den Fagres allé skal ha anlegg for tining av is og snø. Fortau skal ikke bebygges.

5. 3 Gatetun

o_GT skal være offentlig gatetun i vestre ende av Helga den Fagres allé.

5. 4 Gang- og sykkelveg

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

5. 5 Kollektivholdeplass

o_SKH skal være offentlig kollektivholdeplass i Helga den Fagres allé.

5.6 Varemottak

Det skal ikke etableres varemottak mot Helga den Fagres allé.

§ 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 tabell 4, 5 og 6 i T-1442/2012 legges til grunn.

§7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Tilknytning til fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet, forutsatt at dette kan leveres.

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.

7.6 Utomhusanlegg

Tekniske anlegg, felles leke- og uteoppholdsareal og beplantning langs gatene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være ferdig opparbeidet innen søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Alle tilleggende veger, fortau og kollektivholdeplass til kvartalet skal være ferdigstilt innen søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Helga den Fagres allé skal ferdigstilles i henhold til plankart og godkjent situasjonsplan innenfor det som omfattes av plankartets avgrensning, før bygninger i området tas i bruk. Opparbeiding av gatetun mot Skald Ravns plass kan avvendes inntil ny trasé mot Havnevegen er ferdigstilt, jfr. områdeplanen.

7.7 Støyfaglig vurdering

En støyfaglig vurdering skal foreligge ved rammesøknad. Eventuelle støytiltak skal iverksettes senest samtidig med utbyggingen, og skal være gjennomført før ferdigattest gis.