

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **DETALJREGULERING EIDSLUNDEN, LEVANGER**

Reguleringsplankart datert: 30.01.2017, revidert 20.09.2017

Reguleringsbestemmelser datert: 30.01.2017, revidert 20.09.2017

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

---

#### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket med "Detaljregulering av Eidslunden", gnr./ bnr. 1/250, datert 30.01.2017.

#### **§ 2 FORMÅL**

Formålet med planen er å legge til rette for boligformål med tilhørende anlegg og utearealer, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og friluftsområde. Reguleringsplanen er av typen detaljregulering ihht. 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**

- 2.1.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1, BBB2, BBB3, BBB4)
- 2.1.2 Energianlegg (BE1, BE2)
- 2.1.3 Renovasjonsanlegg (BRE1, BRE2)
- 2.1.4 Lekeplass (BLK1, BLK2)

##### **§ 2.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur**

- 2.2.1 Kjørveg (SKV1, SKV2)
- 2.2.2 Fortau (SF)
- 2.2.3 Gatetun (SGT1,SGT2)
- 2.2.4 Gang-/sykkelveg (SGS)
- 2.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1, SVT2)
- 2.2.6 Parkering (SPA1, SPA2, SPA3)

##### **§ 2.3 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**

Friluftsmål LF

##### **§ 2.4 Hensynssoner**

Frisikt  
Ras- og skredfare (310)

##### **§ 2.5 Områdebestemmelser**

Anlegg- og riggområde

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående, jfr. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (KML) § 8 annet ledd. Kulturmyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

#### § 3.2 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementet retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

#### § 3.3 Estetikk

Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv, byggehøyde, volum og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer. Området skal framstå med et harmonisk og helhetlig preg. Det stilles krav til dokumentasjon av fasadematerialer og arkitektonisk uttrykk i forbindelse med søknad om tiltak, jfr. § 3.9.2.

#### § 3.4 Universell utforming og tilgjengelige boenheter

Bebyggelsen og uteområdene skal utformes etter prinsipp om tilgjengelighet for alle. Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreveger utføres med kantstein.

Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper.

Kravet om tilgjengelighet for alle er unntatt for lekeareal BLK 1.

Alle boenheter skal oppføres som tilgjengelige boenheter.

#### § 3.5 Uteoppholdsareal / lekeplass

Det skal innenfor planområdet etableres to lekeplasser på til sammen 1700 m<sup>2</sup>. I tillegg skal det for hver av boenhetene etableres private uteoppholdsarealer på minimum 14m<sup>2</sup>.

Kvartalslekeplass BLK1. Det skal settes opp mur mot Eidsbotnvegen, og deler av lekeplassen skal planeres og fylles opp slik at den blir egnet for lek og opphold. Før opparbeidelse skal det sendes inn en situasjonsplan som viser utnyttelsen av området.

Småbarnslekeplass BLK2. Lekeplassen fylles opp med mur mot Eidsbotnvegen. Plassen utformes med huske, sandkasse, bord og benker for barn og voksne.

#### § 3.6 Parkering

3.6.1 Det skal beregnes 1,2 bilplasser pr. boenhet.

3.6.2 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

3.6.3 Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

### **§ 3.7 Renovasjon**

Det skal etableres to stk. underjordiske renovasjonsløsninger.

### **§ 3.8 Strømforsyning**

Trafo skal etableres innenfor planområdet med god tilgjengelighet fra Eidsbotnvegen.

### **§ 3.9 Utomhusplan og krav om nærmere dokumentasjon**

#### 3.9.1 Utomhusplan

I forkant av opparbeidelse uteoppholdsareal skal det foreligge godkjente utomhusplaner i mål 1:200. Utomhusplan skal vise bebyggelse, adkomst, grønnstruktur, parkering inkl. sykkelparkering, lekeplass, vegetasjon (plen, beplantning/sorter), dekker (belegningsstein osv.), kantstein, murer belysning, utstyr (minimum benker, lekestativ, sandkasse), plassering av renovasjonsanlegg og utforming av nivåforskjeller mellom fortau og gatetun, samt kotenivå for framtidig terreng. Nødvendige gjerder skal også framgå av utomhusplanen.

#### 3.9.2 Estetikk

Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av fasadematerialer, arkitektonisk utforming og forholdet til tilstøtende omgivelser for å sikre en enhetlig utbygging med gode uterom. I utomhusanlegg skal det legges vekt på god kvalitet i materialbruk, utforming og detaljer.

### **§ 3.10 Bygge og anleggsfase**

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-1442/2016 legges til grunn.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 4.1 Bolig- og blokkbebyggelse**

I underetasje tillates oppført parkering, bodarealer og tekniske rom. I 2., 3., 4. og 5. etasje tillates boliger.

### **§ 4.2 Utnyttingsgrad, etasjetall, kotehøyder og bygningsvolumer**

Utnyttingsgrad er angitt som %-BYA og fremgår av tabell.

Tabellen viser tillatt maksimal utnyttingsgrad, etasjetall og maksimalt tillatte kotehøyder for de ulike områdene:

FORMÅL	AREAL DAA	%-BYA	ETASJER	MAKS GESIMS	MAKS KOTEHØYDE
BBB 1	0,9	65	5	16	23
BBB 2	0,9	65	5	16	24
BBB 3	0,9	65	5	16	24
BBB 4	1,0	60	5	16	27

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner over maksimalt tillatte høyder kan etableres innenfor maksimalt 10 % av takflatens areal. Alle bygg skal ha rømningsvei fra øverste etasje ut i terreng på baksiden av bebyggelsen.

Fasader i underetasje skal utformes med inntrukket fasadeliv mot Eidsbotnvegen. Fasadelivet i 5.etasje skal i sørøst mot Eidsbotn trekkes inn minimum 2,5 m, og mot nordøst og sørvest trekkes inn minimum 4,5 m på hver side. Inntrukken 1. etasje skal utformes med variasjon i fasadelivet mot gatetunet og inngangen.

Der annet ikke er angitt i planen følger byggegrenser formålsgrenser.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 5.1 Kjøreveg

Avkjørsler fra offentlig veg er vist på plankartet. Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter etter Veglovens § 43.

### § 5.2 Gatetun

Det skal opparbeides gatetun med tydelig differensiering av kjørende og gående. Opparbeidelse detaljeres i utomhusplan. Gatetunet skal opparbeides med innslag av vegetasjon.

### § 5.3 Fortau

Området angitt som fortau skal være offentlig område.

### § 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet regulert til formålet er nødvendig støtteareal til kjøreveger inn til området.

### § 5.5 Parkering

Parkering utomhus skal inngå i utomhusplanen 1:200. Det skal avsettes minimum 12 parkeringsplasser på bakkeplan.

## **§ 6 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT**

§ 6.1 Friluftsområdet LF skal beholde dagens karakter, og opparbeides for bedre tilgjengelighet for allmenn ferdsel. Opparbeidelse skal utføres uten at det skader det biologiske mangfoldet eller endrer landskapets karakter.

## **§ 7 ØVRIGE BESTEMMELSER**

### **§ 7.2 Hensynssone «Frisikt»**

Innenfor området skal det ikke finnes objekter som kan hindre kravet til frisikt i kryss og avkjørsler.

### **§ 7.2 Hensynssone «Ras- og skredfare»**

Området skal, før byggetillatelse gis, vurderes med tanke på risiko for steinsprang. Vurderingen og eventuell dimensjonering av sikringstiltak mot steinsprang skal utføres av ingeniør-geolog eller annen person med skrederfaring.

### **§ 7.3 Hensynssone «Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentledninger)»**

Med hensyn til brannfaren må bygninger eller bygningsdeler med brennbare materialer ikke oppføres innenfor hensynssonen.

### **§ 7.4 Områdebestemmelser «Rigg- og anleggområde»**

Anlegg- og riggområde skal benyttes midlertidig til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget, inkludert nødvendige grave- og sprengningstiltak, bygg/anlegg og mellomagring av masser. Etter bruk skal området settes i stand og gis en tiltalende utforming.

## **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§ 8.1 Geoteknikk**

Før byggetillatelse gis, skal det gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser.

### **§ 8.2 Lekeplass**

Lekeplass BLK2 (jfr. § 3.6) skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene i første byggetrinn.

### **§ 8.3 Fortau**

Fortau skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene i første byggetrinn.

#### **§ 8.4 Renovasjonsanlegg**

Renovasjonsanlegg skal ferdigstilles samtidig med boligene det skal betjene.

#### **§ 8.5 Gjerder**

Skråninger og skjæringer etter fjellsprenget skal sikres med gjerder.

Inngjerding skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

#### **§ 8.6 Avbøtende tiltak i anleggstida**

Før sprengningsarbeider og massetransport igangsettes skal det i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for avbøtende tiltak for å ivareta sikkerheten.