

Reguleringsplan for Kjønstadmarka 3, forslag til detaljreguleringsplan

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 2018/5494

Arealplan-ID: 5037_L2017011

Planforslag er datert: 21.02.2018

Dato for siste revisjon av plankartet: 21.02.2018

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 4.04.2018

Dato for godkjenning: **xx**

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket 1719_L2017011 og datert 21.02.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

§ 12-5 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS) - 1111
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS) - 1112
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB) - 1113
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG) – 1119
- Renovasjonsanlegg (BRE) - 1550
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT) – 1560
- Lekeplass (BLK) - 1610

§ 12-5 nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV) - 2010
- Fortau (SF) - 2012
- Annen veggrunn – tekniske anlegg -2018
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG) - 2019
- Holdeplass/plattform (SH) - 2025

§ 12-5 nr. 3 - Grønnstruktur

- Grønnstruktur (G) –3001
- Turveg (GT) - 3031
- Friområde (GF) - 3040

§ 12-6 Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg (H370)

§ 12-7 Bestemmelsesområder

- Krav om arkeologisk utgravning #1 og #2
- Anlegg – og riggområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 *Dokumentasjonskrav*

Ved søknad om tillatelse til tiltak for felt BFS1-9 skal følgende forhold dokumenteres:

- Bebyggelsens plassering, etasjetall og kotehøyder.
- Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje/carport med angivelse av kotehøyder og adkomst til bolig
- Gjerder og forstøtningsmurer
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng,

Ved søknad om tillatelse til tiltak for felt BKS1-3, BBB1-9 og skal det utarbeides utomhusplan i henhold til Pbl §28-7 og TEK 17, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, etasjetall, kotehøyder
- Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje/carport med angivelse av kotehøyder og adkomst til bolig
- Gjerder og forstøtningsmurer
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- Plassering av nødvendig infrastruktur
- Bearbeiding og bruk av ubebygde areal
- Sol og skyggediagram

Ved søknad om tillatelse til tiltak for felt BLK1-4 skal det utarbeidet utomhusplan i henhold til Pbl §28-7 og TEK 17, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inneholde:

- Bearbeiding og bruk av areal
- Plassering av utstyr for lek
- Gjerder og forstøtningsmurer
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- Plassering av nødvendig infrastruktur
- Sol og skyggediagram

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng. Det skal også angis kotetall ved inngang og overkant gulv.

I søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 3.2 *Grad av utnytting*

Grad av utnytting (% BYA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av bebygde areal (% BYA) med 18 m² pr. plass.

§ 3.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. I BFS1-9 og BKS1-3 skal bebyggelsen oppføres med høyder som vist i bestemmelser for det enkelte felt. I BBB1-9 skal bebyggelsen oppføres med maks kotehøyde som vist i bestemmelser for det enkelte felt.

Eksisterende terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse.

§ 3.4 Utforming

Ved utforming og prosjektering av bygg og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming av fasader og tak. Bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialbruk og detaljering.

Bebyggelse med saltak skal ha takvinkel mellom 27 og 40 grader. Bebyggelse med pulttak skal ha takvinkel mellom 10 og 25 grader.

Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets dimensjoner og hovedform, formspråk, takform, materialbruk og farge.

Skjerming mot friområder tillates kun som beplantning (hekker, busker).

§ 3.5 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Eksakt plassering tilpasses disponeringen av tomten. Det tillates 1 avkjørsel pr. tomt/eiendom, med unntak av tomt 7 og tomt 8 i felt BFS3, som skal ha felles avkjørsel. Avkjørselen skal ha maksimal bredde 5,0 meter. For BKS1-3 skal avkjørselen ha maksimal bredde 3,5 meter.

For BKS1-3 tillates det avkjørsel til vegen fra de enkelte boligene. For BG1 tillates det avkjørsel til vegen fra de enkelte parkeringsplassene.

§ 3.6 Parkering

Følgende krav til antall biloppstillingsplasser pr. boenhet skal legges til grunn ved søknad om tiltak:

- Enebolig/tomannsbolig: 2,0
- Rekkehus: 1,5
- Lavblokk: 1,2
- Hybler: 1,0

For lavblokker, BBB1- 9, skal det settes av 1,5 plasser for sykkel per 100 m² BRA.

§ 3.7 Støttemurer

Støttemurer skal plasseres minst 1 m fra eiendomsgrense mot kommunal vei. Maks tillatte høyde på støttemurer er 1,5 meter.

§ 3.8 Miljøforhold - støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 eller nyere, gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for felt BBB1, BBB3, BBB4 og BFS1.

I felt BBB1, BBB3, BBB4 og BFS1 skal alle boenheter ha tilgang til en stille side, der støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles. I disse feltene skal minimum 75 % av uteoppholdsareal tilfredsstille støygrensene i tabell 3. I tillegg skal hver boenhet ha minimum 50 % av oppholdsrom og minimum ett soverom med vindusfasade mot stille side der støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.

§ 3.9 *Kulturminner*

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, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndigheten forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 *Boligbebyggelse, B*

Innenfor felt B1 og B2 bestemmelsene for *Områderegulering for Kjønstadmarka 2* fortsatt gjelde.

§ 4.2 *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS*

Innenfor felt BFS1 og BFS3-9 tillates oppført frittliggende eneboliger. Innenfor felt BFS2 skal det etableres 2 tomannsboliger. Tillatt utnyttingsgrad: % BYA = 35 %.

For eneboliger med saltak tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,2 meter. For bebyggelse med pulttak tillates gesimshøyde inntil 8 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Alle høyder skal måles på høyeste fasade over planert terreng. Det tillates oppført takterrasser.

Maks areal for frittstående garasje/carport er 50 m² BYA. Frittstående garasjer kan plasseres med portvegg minimum 5,0 m fra vegkant eller sidevegg med minimum 2,0 m fra vegkant. Garasjer med pulttak kan ha gesimshøyde maks 4,5 meter og garasjer med saltak kan ha mønehøyde maks 5,0 meter. Ved flatt tak tillates maks gesims 4 meter. Høyden måles fra ferdig planert terreng foran høyeste fasade på garasjen.

Tomter vist med regulert tomtegrense på plankartet kan ikke slås sammen.

§ 4.3 *Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS*

Innenfor felt BKS 1-3 tillates konsentrert småhusbebyggelse; Flermannsbolig, kjedehus og rekkehus. Tillatt utnyttingsgrad: % BYA = 40 %.

For kjedahus, rekkehus og tomannsboliger med saltak tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,2 meter. For bebyggelse med pulttak tillates gesimshøyde inntil 8,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Alle høyder skal måles på høyeste fasade over planert terreng. Det tillates oppført takterrasser.

Tabellen under viser krav om min. antall boliger for hvert felt:

feltnavn	Min. antall boliger
BKS1	6
BKS2	4
BKS3	5

§ 4.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BBB

Innenfor felt BBB1 – BBB9 tillates oppført lavblokker. Tillatt utnytningsgrad % BYA = 40 %.

Det tillates ikke boliger med ensidig orientering. I felt BBB1, BBB2 og BBB4 skal alle boliger være gjennomgående.

Innenfor felt BBB1, BBB3 og BBB4 tillates bebyggelse i inntil 3 etasjer.

Innenfor felt BBB2 tillates bebyggelse i inntil 3 etasjer + parkering i sokkel.

Innenfor felt BBB5-BBB9 tillates bebyggelse i inntil 4 etasjer + parkering i sokkel.

Tabellen under viser maks tillatte høyde (koter) og krav om min. antall boliger for hvert felt:

feltnavn	Maks høyde	Min. antall boliger
BBB1	Kote + 26	10
BBB2	Kote + 29	12
BBB3	Kote + 26	14
BBB4	Kote + 26	10
BBB5	Kote + 59	14
BBB6	Kote + 61	10
BBB7	Kote + 61	14
BBB8	Kote + 59	14
BBB9	Kote + 56	14

Det skal avsettes uteoppholdsareal på minimum 35 m² pr enhet. Minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) skal være 200 m², med bredde på minimum 5 meter, og stigning på terreng på maks 1:20.

Med uteoppholdsareal menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og som ikke er avsatt til atkomst og parkering. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen, ha en mest mulig solrik beliggenhet og være skjermet mot trafikk.

Felles uteoppholdsareal skal møbleres med sitteplasser og opparbeides med sandlekeplass på areal med gode solforhold.

Det tillates etablert terrasser på tak, med gjerde maks 1,2 meter over maks tillatt høyde. Det tillates at tekniske installasjoner oppføres 1 meter over maks tillatt høyde. Takoppbygg med grunnflate mindre enn 10 m² kan oppføres inntil 2 m over maks tillatt høyde, og skal trekkes min. 2 meter inn fra fasaden

Fjernvirkning av bygg skal dempes og bruk av reflekterende flater skal unngås. Lange fasader skal brytes opp visuelt.

Ny bebyggelse innenfor felt BBB1 - 9 skal tilrettelegges for vannbåren varme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra krav til tilrettelegging, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilrettelegging for vannbåren varme.

§ 4.5 *Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse BG1*

Innenfor formålsområdet tillates oppført oppstillingsplasser for bil og/eller garasjeanlegg. Det tillates etablering av støttemur med maks høyde 3 m. Garasjer skal plasseres med portvegg eller sidevegg minimum 2,0 m fra vegkant.

Garasjeanlegg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til dimensjoner og hovedform, formspråk, materialbruk og farge. Det stilles krav til grønt tak på garasjeanlegget.

Det tillates at parkering for BBB3 løses innenfor BG1.

§ 4.6 *Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg*

Innenfor felt o_BRE1 - o_BRE5 tillates oppført konstruksjoner for nedgravd renovasjonsanlegg. Tilkomst til avfallsstasjonene skal ha universell utforming fra offentlig veg/gate eller fortau iht. bestemmelser i gjeldende TEK.

§ 4.7 *Bebyggelse og anlegg – øvrige kommunaltekniske anlegg*

Innenfor formålsområdet tillates det etablert nettstasjon. Nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området. Trafo skal plasseres minst 2 meter fra veg-/fortauskant.

§ 4.8 *Bebyggelse og anlegg – lekeplass, o_BLK1 – o_BLK4*

o_BLK1 – o_BLK4 skal opparbeides som småbarnslekeplass, der minimum 150 m² pr felt skal opparbeides som lekeareal. Det skal opparbeides sitteplasser i tilknytning til lekeareal.

Lekeplassene skal gis en variert utforming som gir muligheter for allsidig lek og andre aktiviteter. Småbarnslekeplasser skal utstyres med minimum huske, sandkasse og benk.

Lekeplassene skal ha tilstrekkelig skjerming mot veg og trafikkareal. Lekeplassene skal være skjermet mot sterkt vind.

Tilkomst til lekeplass, samt areal for sitteplasser, skal ha universell utforming fra offentlig veg/gate eller fortau iht. bestemmelser i gjeldende TEK.

§ 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 5.1 *Veg*

Vegene o_SV1 – o_SV6 skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet. Arealer vist som veg skal benyttes til veg og vegskulder.

§ 5.2 *Fortau*

Fortau o_SF1 – o_SF3 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet slik at de er kjørbare og tilgjengelig for drift og utrykningskjøretøy.

§ 5.3 *Annen veggrunn – tekniske anlegg*

Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn – tekniske anlegg på plankartet skal benyttes til lyktestolper, grøfter og på egnede steder snøopplag.

§ 5.4 *Annen veggrunn – grøntareal*

Annen veggrunn grøntareal o_SVG skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn - grøntareal på plankartet skal benyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter.

§ 5.5 *Holdeplass/plattform*

Innenfor formålsområdet tillates det etablert leskur for holdeplass.

§ 6 **GRØNNSTRUKTUR**

§ 6.1 *Grønnstruktur*

Grønnstruktur skal være offentlig. Innenfor formålet tillates etablert tursti og sittemuligheter. Grønnstruktur skal tilrettelegges som rekreasjonsområde og tydelig fremstå som tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende steinmur i grønnstruktur o_G1 skal søkes bevart.

6.2 *Turveg*

Turveger skal være offentlige. Innenfor o_GT1 – o_GT3 skal det etableres grusstier. Innenfor o_GT4 skal det etableres en kjørbare gangvei som forbinder o_BLK4 med o_SF3.

Turveger skal tydelig framstå som tilgjengelig for allmennheten.

§ 6.3 *Friområde*

Friområder skal være offentlige. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Det kan gjøres enkle tilretteleggingstiltak for å fremme bruken av områdene. Eksisterende turveger/stier skal opprettholdes.

§ 7 **HENSYNSSONER**

§ 7.1 *Sikringssone – frisikt – H140*

I frisiktsoner skal det være fri sikt fra og med 0,5 meter over tilstøtende vegger.

§ 7.2 *Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) – H370*

Minsteavstand skal være 10 meter fra transformatoren til nærmeste bygning.

§ 8 **BESTEMMELSESOMRÅDER**

§ 8.1 *Krav om arkeologisk utgravning #1 og #2*

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner, id 100554 og 100659, som er merket som Bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet.

§ 8.2 *Bestemmelsesområdet for midlertidig anlegg- og riggområde*

Arealer vist som midlertidig anlegg- og riggområde på plankartet kan benyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Etter at vegen er ferdigstilt opphører det midlertidige reguleringsformålet. Innenfor viste byggegrenser tillates boligbebyggelse såfremt bebyggelsen hensyntar veggrunnen.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Tomtedelingsplan

Det skal foreligge godkjent tomtedelingsplan for delfelt BKS1-3 før rammetillatelse for boligbebyggelsen kan gis.

§ 9.2 Tekniske planer

Tekniske planer som veg- og skiltplan og vann- og avløpsplan for de enkelte delfelt, skal være godkjent av Levanger kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 9.3 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, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 9.4 Geoteknisk vurdering og anbefaling

For BBB1 – BBB9 stilles det krav om supplerende grunnundersøkelser før tillatelse til igangsetting kan gis.

For BFS1-9 og BKS1-3 kan det bygges uten ytterligere grunnundersøkelser, så fremt anbefalinger med tanke på fundamenteringsmetode, grunntrykk og graveskråning i Geoteknisk notat utarbeidet av ÅF Engineering datert 16.02.2018 overholdes.

§ 10 KRAV OM REKKEFØLGE

§ 10.1 Atkomstveger og fellesområder

Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller fellesområder inkludert uteoppholdsareal som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet.

Det skal sikres vegadkomst til felt BBB7 via innkjøring fra Kjønstadvegen gjennom felt BBB5 og BBB6 før det gis rammetillatelse til BBB5 og BBB6.

Det skal sikres adkomst fra internveg til tomt 8 i BFS3 via tomt 7 i BFS3 før det gis rammetillatelse til tomt 7 i BFS3.

§ 10.2 Ferdigstilling av lekeplasser

Småbarnslekeplass o_BLK1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den første boligen i felt BBB1-BBB3, BKS1 og BFS1. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

Småbarnslekeklass o_BLK2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den første boligen i felt BFS6, BFS7, BKS2 og BKS3. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

Småbarnslekeklass o_BLK3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den første boligen i felt BFS2-BFS8. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

Småbarnslekeklass o_BLK4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den første boligen i felt BBB5-BBB9. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 10.3 Gang/sykkelveger og fortau

Før det kan gis ferdiggattest for tiltak innenfor felt BBB7 og BBB6 skal det innenfor o_GT4 etableres en kjørbare gangvei som forbinder o_BLK4 med o_SF3. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 10.4 Opparbeidelse av forbindelser og turveger

Det skal opparbeides et stinett innenfor grønnstrukturen, felt o_G1 – o_G6 og o_GT1 – o_GT3, som sikrer ferdsel mellom lekeplasser og boliger, før det gis brukstillatelse til den første boligen i tilliggende boligfelt. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal stinettet være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

Det skal opparbeides en forbindelse mellom o_G6 og stinettet i friområdet sør for planområdet før det gis brukstillatelse til den første boligen i planområdet. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 10.5 Støyskjermingstiltak

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til den aktuelle boligen.

10.6 Sikring av skjæring

Før det gis brukstillatelse til den første boligen i felt BBB5-9 skal vegskjæringen nord for BBB8, BBB9 og BLK4 sikres på forsvarlig måte med gjerde.