

# Detaljregulering Fortetting Falstadberget

---

Reguleringsbestemmelser, sist datert 21.03.19  
Detaljregulering

PlanID L2018013

Saksnummer <xxxxxx>

## 1. Planens hensikt

---

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for 5 nye boligtomter.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, senest endret 21.03.19.

### 2.2 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsenes plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold, frisktsoner, parkeringsløsning for bil og sykkel og kotehøyder for ferdig terreng.

### 2.3 Eieform

Areal på plankartet merket o\_ er offentlige formål. Areal merket f\_ er fellesareal.

### 2.4 Tekniske planer

Detaljert vann- og avløpsplan skal godkjennes av Levanger kommune før det gis byggetillatelse for ny bebyggelse i hvert av delområdene.

### 2.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

### 2.6 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2016 med veileder M-128 skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende krav som er angitt i teknisk forskrift NS 8175, klasse C. Uteoppholdsareal for boliger skal ha støynivå <55 dB.

### 2.7 Terrenginngrep og fremmede arter

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Overskuddsmasser etter terrenginngrep skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Ved flytting, tilføring av masse eller ny beplantning, skal ansvarlig entreprenør påse og sikre at jordmasser som skal flyttes, er fri for smittsomme sykdommer eller uønskede fremmede arter.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### Energianlegg (felt BE)

##### 3.1.1 Trafo

Området kan benyttes til trafo.

#### Bolig (felt BFS1-5)

##### 3.1.3 Byggeformål

Områdene BFS1-3 kan nyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Eneboliger tillates oppført med utleiedel.

##### 3.1.4 Plassering av bebyggelse

Byggegrense på 4 meter mot nabogrense er tegnet inn på plankartet. Plan- og bygningslovens generelle regler for byggeavstand mot naboeiendom, inkludert unntak for plassering av mindre bygninger og anlegg nærmere nabogrense enn 4 meter gjelder foran inntegnet byggegrense.

Byggegrense mot veg er bindende for plassering av bygninger med følgende unntak: Garasje/carport med innkjøring vinkelrett fra kjøreveg kan plasseres inntil 5 meter fra vegkant slik at bil kan stå foran port uten å hindre trafikk på kjøreveg. Garasje/carport med innkjøring parallelt med kjøreveg kan plasseres inntil 2 meter fra vegkant såfremt plassering ikke hindrer nødvendig frisikt for trafikkavviklingen.

Støttemurer kan plasseres inntil 1 meter fra vegkant og naboeiendom, eller i tomtegrense etter avtale med nabo.

##### 3.1.5 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting for hver tomt skal ikke overstige 35 % BYA og bebygd areal (BYA) = 300 m<sup>2</sup>.

##### 3.1.6 Byggehøyde

Boligbebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og maksimal mønehøyde på 9,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,0 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer (harmonerer med eksisterende bebyggelse). Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

##### 3.1.7 Takform

Tillatte takutforminger er saltak, pulttak og flatt tak.

##### 3.1.8 Utforming av bebyggelsen og materialbruk

Bolig og garasje skal ha god terrengtilpasning og gis helhetlig utforming. Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

##### 3.1.6 Garasjer

Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m<sup>2</sup> og maks 70 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Med pulttak kan maks gesimshøyde være 4 meter.

##### 3.1.9 Parkering

For hver boenhet skal det etableres minimum 2 bilparkeringsplasser pr. boligtomt. For hybler kreves 1,0 plass per enhet. Oppstillingsplass for sykler og motorsykler skal i henhold til behov avsettes på egen tomt.

#### 3.1.10 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uteareal pr. boligenhet på egen eiendom.

#### 3.1.12 Avfallsløsning

Det skal avsettes areal for avfallshåndtering på egen eiendom.

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

#### Kjøreveg (felt o\_SKV1-2)

##### 3.2.1 Utforming

Kjørevei og snuhammer skal opparbeides som vist på plankartet. Snuhammer o\_SKV1 skal bindes sammen med tursti i o\_GF1. Snuhammer o\_SKV2 skal bindes sammen med eksisterende tursti i o\_GF2.

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### Friområde (felt o\_GF1-2)

##### 3.3.1 Friområde

Eksisterende verdifull vegetasjon skal bevares. Friområdene kan opparbeides for lek, opphold og turveier.

#### Turveg (felt o\_GT1-3)

##### 3.3.2 Turvei

Turvei med bredde inntil 1,8 meter kan opparbeides. Turveier skal tydelig fremstå som tilgjengelig for allmennheten.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

#### Hensynssone H370 høyspenningsanlegg og transformator

Innenfor hensynssonen skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for å berøre høyspentanlegget. Bygninger for varig opphold kan ikke etableres i faresonen. Faresonene er 15 meter fra mast og 5 meter fra transformatorstasjon og er markert med faregrense på plankartet.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### Før igangsettingstillatelse gis

#### 4.1.1 Anleggsperioden

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

### Før ferdigattest

#### 4.2.1 Tekniske anlegg

Det kan ikke gis ferdigtillatelse til boliger i område BFS1-3 på plankartet før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp og energiforsyning er etablert i samsvar med søknad.

#### 4.2.2 Offentlig veg

Det kan ikke gis ferdigtillatelse til boliger i BFS1 og BFS2 før o\_SKV1 er opparbeidet som vist på plankartet og snuhammer o\_SKV1 er knyttet sammen med eksisterende tursti i o\_GF1.

Det kan ikke gis ferdigtillatelse til boliger i BFS3 før o\_SKV2 er opparbeidet som vist på plankartet og snuhammer o\_SKV2 er knyttet sammen med eksisterende tursti i o\_GF2.

#### 4.2.3 Turvei

Turvei o\_GT1 være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger i felt BFS1 og BFS2 på plankartet. Turvei o\_GT2 og o\_GT3 skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger i felt BFS3 på plankartet.

#### 4.2.4 Oppgradering av friområde

Friområde o\_GF2 skal oppgraderes før det kan gis ferdigattest for boliger i felt BFS3 på plankartet. Oppgraderingen skal minimum bestå i å flytte eksisterende gapahuk og opparbeidelse av sammenhengende tursti gjennom friområde o\_GF2 fra veien Falstadberget sør for planområdet til offentlig veg o\_SKV2 på planområdet.