



Levanger kommune
Levangken tjuelste

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Detaljregulering Jamtvegen 16 og 18

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 5037_2025003

Saksnummer: 2025/23497

Bestemmelser og retningslinjer mm.: Rettslig bindende bestemmelser framgår av de enkelte punkter nedenfor, mens retningslinjer er gitt med *kursiv tekst i ramme* sammen med den bestemmelsen de utfyller. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak. Retningslinjene gir føringer for videre reguleringsplanarbeid, beskriver saksbehandlingsprosedyre og klargjør hvordan bestemmelsene skal forstås. I bestemmelsene henvises det til dokumenter (veiledere, retningslinjer o.l.). Disse kan bli erstattet av nyere utgaver over tid, nyeste utgave skal alltid benyttes.

Grad av utnytting: %-BYA (prosent bebygd areal), BRA (bruksareal i kvadratmeter) og BYA (bebygd areal i kvadratmeter) måles iht. veileder: [Grad av utnytting.pdf](#).

1. Planens hensikt

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av inntil 10 omsorgsboliger med omsorgsbasis.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig/tjenesteyting (1803)
- Uteoppholdsareal (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Parkering (2080)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Forholdet til andre planer

Detaljregulering Jamtvegen 16 og 18 gjelder foran Kommunedelplan for Levanger sentrum.

2.2 Universell utforming

Alle boliger, fellesarealer og utearealer skal være universelt utformet. Omsorgsboliger skal utformes i henhold til Husbankens krav til omsorgsboliger.

Inngangspartier skal være godt synlige i fasaden.

Det må være tilstrekkelig kontrast mellom inngangsdør og vegg slik at det blir enkelt for svaksynte å orientere seg.

2.3 Estetisk utforming

Ny bebyggelse skal tilpasse seg nabobebyggelse i høyder, takform, farge- og materialbruk.

2.3.1 Takform og takvinkel:

Ny bebyggelse skal fortrinnsvis utformes med saltak eller valmet tak med takvinkel på 15-40 grader.

Mindre bygninger for parkering, lager, renovasjon ol. (opptil 50 m² BYA) tillates oppført med saltak, valmet tak eller pulttak.

2.3.2 Farge- og materialbruk:

All bebyggelse innenfor planområdet skal kles med trekledning og fargesettes med farger i tråd med fargepaletten nedenfor:

Fargepalett Jamtvegen 16 og 18

Hovedfarger:



NCS S 2010-G40Y

Sekundærfarger:



NCS S 5010-G50Y

ALTERNATIV 1



NCS S 1020-Y10R



NCS S 4020-Y50R

ALTERNATIV 2



NCS S 2010-Y60R



NCS S 5020-Y50R

ALTERNATIV 3

Alternativet som velges skal benyttes med hovedfarge på trekledningen i fasaden, mens sekundærfargen skal benyttes til vinduer, dører og eventuelle andre fasadeelementer. Fargekodene i fargepaletten er veiledende, mindre variasjoner i fargetoner og nyanser tillates, så lenge hovedkonseptet til fargealternativet ivaretas.

Hovedinnganger kan ha andre farger enn de som fremkommer av fargepaletten, hvis formålet med dette er å bedre den universelle utformingen av bygningen i tråd med bestemmelse 2.2.

2.4 Byggegrenser

Bebyggelse skal oppføres innenfor gjeldende byggegrenser. Byggegrense mot fylkesveg på 10 m er inntegnet i plankartet.

Mindre bygninger for lagring, parkering, renovasjon ol. på inntil 50 m² BYA tillates oppført utenfor inntegnet byggegrense. Det må dokumenteres at bygninger ikke kommer i konflikt med frisikt i kryss/avkjørsel fra fylkesvei.

2.5 Terrengbehandling

Terreng skal fremstå minst mulig endret fra slik som det er i dag. Det tillates mindre endringer av terreng for å få til universell utforming av boliger og utearealer. Eventuelle terrengendringer skal gis en naturlig karakter, støttemurer skal unngås.

2.6 Støy og luftkvalitet

Ved byggesaksbehandling skal det dokumenteres og vises at planbestemmelsene samt krav til tilfredsstillende støyforhold er oppfylt, jf. byggteknisk forskrift. Innendørs lydnivå i bygninger skal tilfredsstillende krav til lydklasse C i NS 8175:2012, jf. TEK17 § 13-6.

Grenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 2 skal gjelde for planen med følgende unntak og presiseringer:

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, under følgende forutsetninger:

- Alle boenhetene skal ha stille side. Minst et soverom skal være mot denne siden.

Det tillates støyfølsom arealbruk i rød støysone, under følgende forutsetninger:

- Alle boenhetene skal ha stille side. Minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres mot denne siden.

Bygge- og anleggsfasen

Under bygge- og anleggsperioden skal det sikres at eksponering for støy og støv ikke overstiger anbefalingene i «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021» kap. 6 og «Retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520».

2.7 Grunnforhold

Ved søknad om tiltak skal setningsforhold vurderes ut ifra byggets utforming og plassering. Ved planlegging av større utgravninger eller fyllinger skal lokalstabiliteten kontrolleres.

2.8 Overvannshåndtering

Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes og håndteres lokalt på egen tomt. Overvann fra tette takflater føres til overvannsledning.

2.9 Renovasjon

Renovasjon løses med beholdere på hjul. Renovasjonspunktene skal være universelt utformet.

2.10 Parkering

Dimensjonerende størrelser for P-plasser skal følge gjeldende standarder fra Statens vegvesens håndbok N100.

Bil: Det stilles krav om minimum 0,5 p-plass og maksimum 1,0 p-plass per boenhet. Det stilles også krav om minimum 1,0 p-plass og maksimum 2,0 p-plass per ansatt. Minimum 10% av p-plassene skal være HC-parkering. Disse skal plasseres med kort avstand til inngangspartier.

Sykkel: Det stilles krav om minimum 1 sykkel p-plass per boenhet og 1 sykkel p-plass per ansatt.

Parkeringskravet skal fortrinnsvis løses innenfor område avsatt til parkering (felt f_P), men tillates også etablert innenfor felt B/T eller f_UTE om dette er nødvendig.

2.11 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

2.12 Verneverdier naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller truede arter innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig etter naturmangfoldloven § 8. Planen antas ikke å gi vesentlige negative virkninger for naturmangfoldet.

2.13 Tiltak for å redusere klimagassutslipp

Det skal fortrinnsvis benyttes bærekraftige byggematerialer, både til konstruksjon og fasadematerialer.

Ved gjennomføring av bygge- og anleggsarbeider skal det benyttes utslippsfrie eller lavutslipps anleggsmaskiner og kjøretøy der dette er teknisk og praktisk mulig.

Det skal tilrettelegges for elbillader.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Bolig/tjenesteyting (felt B/T)

Arealet tillates bebygd med bebyggelse for boliger og til offentlig eller privat tjenesteyting, i tillegg til nødvendige bygg for parkering, lagring, renovasjon ol.

Uteopphold:

Det stilles krav om minimum 50 m² felles uteareal per bolig/omsorgsbolig.

Ved planlegging av, eller bruksendring til, 5 eller flere ordinære boliger innenfor planområdet stilles det krav om at det innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m², som kan være felles for inntil 30 boenheter. Lekeplass tillates innenfor område avsatt som f_UTE i plankartet.

Ved planlegging av omsorgsboliger stilles det ikke krav om lekeplass.

Grad av utnytting:

Tomten tillates bebygd med maks. %-BYA på 65%. Nødvendig parkering inngår i %-BYA med 18 m² per plass. Minimum utnyttelse er 8 boenheter innenfor formålsområdet.

Høyder:

Bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade, der dette er i samsvar med estetiske bestemmelser og retningslinjer. Bebyggelse med flatt tak kan tillates oppført med en gesimshøyde på inntil 7 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

Mindre bygninger for lager, parkering, renovasjon ol. tillates oppført med en 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 3,5 meter.

Dokumentasjonskrav:

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan som viser hvordan utearealene er tenkt utformet. Denne skal inneholde beplantning, møblering, parkering, dekkematerialer, varelevering, renovasjon osv. Valg av renovasjonsløsning og hentepunkt skal avklares med renovasjonsmyndigheten (Retura) og legges ved søknaden.

Søknad om tiltak skal inneholde fasadetegninger som tydelig illustrerer farge- og materialbruk på byggene. Det skal dokumenteres at setningsforhold er ivaretatt ut ifra bebyggelsens plassering og utforming med bakgrunn i geoteknisk rapport utført av Afry. Ved planlegging av større utgravninger eller fyllinger skal det også dokumenteres at lokalstabiliteten er kontrollert.

3.1.2 Felles uteoppholdsareal (felt f_UTE)

Utearealet skal være felles for alle beboere og ansatte innenfor planområdet. Det skal være universelt utformet for å sikre likeverdig bruk for alle.

Området skal ha et grønt preg og tilrettelegge for opphold og aktivitet. Det skal inneholde beplantning, sittemøbler og ha tydelig forbindelse til fellesarealer innvendig.

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

3.2.1 Kjøreveg (felt KV)

Kjøreveg skal sikre adkomst til naboeiendom, tiltak som er til hinder for dette, tillates ikke.

Veien skal ha minimum bredde på 3,5 m. Den skal være gruslagt eller asfalteres ved behov.

Bygge- og anleggsfasen:

Det tillates ikke å benytte arealet innenfor KV på en slik måte at adkomst til naboeiendom hindres, med mindre dette er avklart med grunneier.

Parkering (felt f_P)

Felt f_P skal nyttes til parkering. Parkeringsplassen skal være felles for beboere, ansatte og besøkende.

Det tillates oppført mindre bygninger for parkering, lager, renovasjon ol. innenfor felt f_P.

Ved behov for varelevering, kan deler av felt f_P benyttes til dette.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt B/T)

Felles utearealer skal ferdigstilles med utstyr og beplantning før ferdigattest for tilhørende boliger kan gis. Dersom opparbeidelse ikke kan gjennomføres på grunn av vinterforhold, tele eller snødekke, kan kommunen gi midlertidig brukstillatelse på vilkår av at lekeplassen ferdigstilles ved første hensiktsmessige opparbeidelsessesong, og senest innen 6 måneder etter brukstillatelsen.

