



**Levanger
kommune**

Revisjonsdato: 24.08.2026
Saksnummer: 2022/13859

REGULERINGSPLAN FOR BJØRNANG ØVRE

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT DD.MM.ÅÅÅÅ

Leseveiledning, revidert 24.08.2026:

Rød tekst er forslag til ny tekst.

~~Rød, overstrøket tekst~~, er tekst som foreslås tatt ut.

Korreksjoner av mindre betydning er ikke markert.

Plantype: Detaljregulering
Forslagsstiller: Ellen Maria Brende
Utarbeidet av: Lilleby Tegnekontor AS v/ Kristian W. Lilleby og Mari M. Olden
Nasjonal planid: 5037_L2022009

Revisjonshistorikk:

<u>Beskrivelse av revisjon</u>	<u>Dato</u>
Høringsversjon	24.08.2026
Oppdatert iht. vedtak i kommunen <vedtaksdato>	dd.mm.åå
...	

§ 1 Generelt

§ 1.1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse med minimum 13 boenheter og maksimum 16 boenheter innenfor området, samt oppgradering av deler av eksisterende veg Bjørnangvegen. Det legges opp til eneboliger, to-mannsboliger, rekkehus og kjedeboliger.

§ 1.2 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for område avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 21,6 daa.

§ 1.3 Arealformål og hensynssoner

Innenfor planområdet er følgende arealformål og hensynssoner regulert, jfr. PBL § 12-5 og 12-6:

- **Arealer for bebyggelse og anlegg**
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF, 1111)
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK, 1112)
 - Energianlegg (EA, 1510)
 - Renovasjonsanlegg (RA, 1550)
 - Lekeplass (LEK, 1610)
- **Arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Veg (V, 2010)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT, 2018)
 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG, 2019)
- **Arealer for grønnsstruktur**
 - Naturområde (GN, 3020)
- **Hensynssoner**
 - Sikringssone – Frisikt (H140)
 - Faresone – Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler (H370)

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Estetikk (jf. pbl §12-7 nr.4)

~~Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming som harmonerer med omgivelsene. Det regulerte området skal samlet fremstå med et helhetlig preg. Det er gjennom planbestemmelsene stilt krav til bygningsutforming og bygningstype.~~

Ny tekst:

Bebyggelse og anlegg skal utformes med god arkitektonisk kvalitet og med utgangspunkt i områdets landskap, terreng, eksisterende bebyggelse og stedets karakter.

Levanger kommunes By- og arkitekturstrategi skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og utearealer.

§ 2.2 Varslingsplikt etter lov om kulturminner (jf. pbl §12-7 nr.6)

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Sametinget og kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges. Tiltakshaver plikter å varsle samtlige som skal utføre arbeid og undersøkelser i grunnen om kravet.

§ 2.3 Støy, støv

Anleggsperioden:

Luft-/støygrenser ved bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2021 tabell 4 og 5, og luftgrenser angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520.

Etter tiltak:

Bygninger og uteoppholdsarealer skal tilfredsstille krav i T-1442/2021, tabell 2.

Til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer skal legges til grunn.

§ 2.4 Hindre spredning av fremmede arter

~~Det skal i byggearbeidene benyttes stedegne masser. Grunnarbeider og masseforflytning skal ikke føre til ytterligere spredning av eventuelle fremmede arter i området. Overskuddsmasser skal behandles på en slik måte at artene ikke spres under transport. Før anleggsstart skal forekomst av fremmede arter undersøkes og kartlegges innenfor planområdet. Dokumentasjon av slik undersøkelse skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Det skal utføres etterkontroll etter utført tiltak.~~

Ny tekst:

Ved terrenginngrep og massehåndtering skal det tas nødvendige forholdsregler for å hindre spredning av fremmede skadelige arter. Dersom fremmede skadelige arter påvises eller påtreffes i forbindelse med anleggsarbeid, skal nødvendige tiltak for håndtering og disponering av masser gjennomføres slik at videre spredning unngås.

§ 2.5 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal vurderes ved alle nye tiltak. Det skal legges vekt på åpne, naturbasert løsninger etter tretrinnsmodellen samt blågrønne kvaliteter. Overvannsløsninger skal utformes slik at avrenning fra planområdet ikke medfører skade på bebyggelse, infrastruktur eller tilgrensende eiendommer. Felles overvannstiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

Overordnet føringer gitt i *Overordnet VAO-plan*, utarbeidet av AZ Gartner as (16.05.2024), gjøres gjeldende.

§ 2.6 Krav om nærmere dokumentasjon

Følgende dokumentasjon leveres ved søknad om tiltak:

~~Krav om undersøkelser:~~

~~Dersom det avdekkes mistanke om forurensede masser, skal nødvendige miljøtekniske undersøkelser gjennomføres og dokumenteres.~~

Situasjonsplan (utomhusplan):

Plan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning, løsning for håndtering av overvann, og evt. forstøtningsmur og permanente sikringsgjerder.

Situasjonsplan skal angi kotehøyde for ferdig terreng, med 1 m-koter, og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om disse ligger utenfor aktuelt tomteområde.

Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og tredimensjonal framstilling som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

~~Før mindre tiltak som ikke berører eller endrer utomhus-området vesentlig skal kommunen avklare kravet til dokumentasjon i den enkelte saken.~~

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen:

~~Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, massetransport, tiltak mot steinsprang mot eksisterende bebyggelse ved fjellsprenging / terrengjustering, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende med særlig fokus på skolevei, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Planen skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.~~

Ny tekst:

~~Før igangsetting av felles infrastruktur, sprengningsarbeider eller andre bygge- og anleggsarbeider som kan medføre vesentlig risiko eller ulempe for omgivelser, skal det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene. Planen skal, der det er relevant, redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, massetransport, sikringstiltak, støy, støv, vibrasjoner og trafiksikkerhet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før aktuelt arbeid igangsettes.~~

§ 2.7 Plassering

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

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

§ 3.1 Fellesbestemmelser for områdene, funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):

Utforming:

Bebyggelsen skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.

Bebyggelse med saltak skal ha takvinkel mellom 27 og 40 grader. Bebyggelse med pulttak skal ha takvinkel mellom 6 og 25 grader.

Uteoppholdsareal:

Det skal avsettes minst 50 m² lek- og uteoppholdsareal per boenhet på egen eiendom.

Uteoppholdsareal på terrasse/ veranda/ balkong o.l. eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke.

Privat uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende solforhold (50% av utearealene skal ha sol ved jevn døgnet kl. 15 og ved sommersolverv kl. 18), terrengmessig kvalitet og egnethet for opphold. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med.

Parkering og sykkelparkering:

Det skal avsettes parkeringsplasser for bil som dekker følgende krav:

Parkeringsdekning pr. boenhet	Minimum	Maksimum
Enebolig, tomannsbolig	2	2
Rekkehus, kjedede eneboliger	1,5	2
Hybel / bi-leilighet Sekundærleilighet	1	1

Avrunding opp til nærmeste hele plass.

Nødvendig bilparkering (minimumskrav) på bakken inngår i %-BYA med 18 m² pr. plass. Boligbebyggelse skal ha 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Høyder:

~~Boligbebyggelsen tillates oppført inntil 3 etasjer.~~

~~Maksimal gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m over ferdig planert terreng ved bygningens høyeste fasade.~~

Ny tekst:

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.

Støttemurer:

Forstøtningsmurer som er naturlig å se i sammenheng skal oppføres i samme materiale.

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

Mur over 0,5 meter krever sikring mot skade ved fall, enten i form av vegetasjon, mykt underlag eller gjerde.

Beplanting:

Ved ny beplantning i grøntområder, herunder lekeplass, uteoppholdsareal, grønnsstruktur, og samferdselsanlegg, skal følgende arter unngås: Arter som ifølge Artsdatabankens Fremmedartliste 2023 (eller tilsvarende senere liste), defineres i kategoriene svært høy, høy og potensielt høy risiko.

Sikkerhet:

Ved skjæringer i fjell over 3 m skal det etableres sikringsgjerde mot fall i topp skjæring.

§ 3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Utforming (§12-7 nr. 1):

- Det tillates frittliggende eneboliger innenfor området.
- Det tillates etablering av ~~hybel eller bi-leilighet~~ sekundærleilighet i eneboligen.
- Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45%-BYA inkludert areal avsatt til nødvendig parkering på bakkeplan. Hver enkelt eiendom inngår som beregningsunderlag for tillatt utnytting.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5 og 7):

- Det tillates inntil én enebolig per eiendom.
- Boligtomt markert med 1, 2, 3, 4 og 5 i plankart skal utformes som tilgjengelig boenhet.

Miljø (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 3):

- Masser som oppstår i prosjektet, skal i størst mulig grad gjenbrukes ved opparbeidelse av nødvendig infrastruktur. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak.

§ 3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Utforming (§12-7 nr. 1):

- Det tillates rekkehus, tomannsboliger og kjedet eneboliger innenfor BK.
- Rekkehus tillates med maks 3 boenheter i felles sammenbygd rekke.
- Bebyggd areal (BYA) skal ikke overstige 65%-BYA inkludert areal avsatt til nødvendig parkering på bakkeplan. Formålsområdet BK inngår som beregningsunderlag for tillatt utnyttning.

Funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5 og 7):

- Det skal være minimum 2 boenheter og maksimum 5 boenheter innenfor formålsområdet.
- Det tillates flere avkjørsler via V1. Via V2 tillates en avkjørsel.
- Alle parkeringsplasser skal forberedes til elbil-, og elsykkellading.
- Minst 150m² skal være et samlet felles uteoppholdsareal til småbarns-lekeplass.
- Tilkomst og selve lekeplassen skal være universelt utformet.
- Lekeplass tilrettelegges med minimum tre typer utstyr, som for eksempel benkbord, huskestativ og sandkasse/ evt. sklie. Plassering og type av utstyr skal fremkomme i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Miljø (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 3):

- Masser som oppstår i prosjektet, skal i størst mulig grad gjenbrukes ved opparbeidelse av nødvendig infrastruktur. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak.
- Bebyggelse skal forberedes for solcellepanel på tak.
- Hver boenhet skal forberedes for installasjon av luft-luft varmepumper.
- Fasader mot sør og vest ved oppholdsrom og soverom skal forberedes for solskjerming.
- ~~Alle nye boenheter skal tilfredsstille minimum energikarakter B, og skal dokumenteres ved søknad om ferdigattest.~~

§ 3.4 Energianlegg (EA)

Området avsatt til Energianlegg (o_EA) skal benyttes til energiforsyning knyttet til planområdet, herunder nettstasjon/trafo, kabler og tilhørende tekniske installasjoner.

Energianlegget skal sikres tilstrekkelig adkomst for drift, kontroll og vedlikehold.

Området kan utnyttes %-BYA = 100%. Maksimal gesims- og mønehøyde er 3,5 m.

§ 3.5 Renovasjon (RA)

Renovasjon løses innenfor områdene f_RA1 og f_RA2, og skal brukes av beboere innenfor planområdet.

~~Plassering av renovasjonsbeholder/container skal være lett tilgjengelig for renovasjonskjøretøy. Løsningene skal godkjennes av renovasjonsselskapet ved søknad om tiltak.~~

§ 3.6 Lekeplass (f_LEK)

Areal avsatt til felles lekeplass (f_LEK) skal tilfredsstille følgende:

- Lekeplass skal oppfylle kravene i TEK17 § 8-3.
- Minst 150m² skal være et samlet felles uteoppholdsareal til småbarns-lekeplass.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal.
- Tilkomst og selve lekeplassen skal være universelt utformet.
- Lekeplass tilrettelegges med minimum tre typer utstyr, som for eksempel benkbord, huskestativ og sandkasse/ evt. sklie. Plassering og type av utstyr skal fremkomme i utomhusplan ved søknad om tiltak.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. Pbl § 12-5 nr. 2)

§ 4.1 Veg (V) f_V1 og f_V2 er felles kjøreveg innenfor planområdet. Angitt bredde er vist på plankartet.

§ 4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

AVT er felles annen veggrunn avsatt til tekniske anlegg som lyktestolper, grøfter og på egnede steder snøopplag.

§ 4.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

AVG er grøntareal avsatt til støttemurer, skjæring- og fyllingsskråninger, grøfter, sikringsgjerdar og snø-opplag.

§ 5 Naturområde (jf. Pbl §12-5 nr. 3)

§ 5.1 Naturområde (GN)

Områder avsatt til Naturområde (GN) skal ivareta det eksisterende naturpreget, vegetasjon, landskapskarakter og økologiske funksjoner, og fungere som grønnstruktur, buffersone og naturpreget areal innenfor planområdet. Innenfor området tillates det ikke oppføring av bygninger og anlegg/ konstruksjoner.

§ 6 Hensynssoner (jf. Pbl §12-6)

§ 6.1 Sikrings-, støy- og faresoner

- Sikringsone – Frisikt (H140):
Innenfor sikringsone frisikt skal eventuelle sikthindringer (f.eks. vegetasjon/snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens (V1, V2) kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Enkeltstående trær skal opp-stammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.
- Faresone – Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler (H370):
Hensynsone i forbindelse med energianlegg er vist som fareområde H370.

I området tillates ikke oppført bygning for varig opphold. Bygninger med sporadisk opphold kan plasseres nærmere med gjeldende brannkrav for de aktuelle bygningene. Hensynssonen kan justeres etter nærmere avklaring med netteier og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot elektromagnetiske felt.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl 12-7 nr.10)

§ 7.1 Før det kan gis byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak i området, skal:

- Utbyggingsavtale mellom Levanger kommune og tiltakshaver skal være godkjent. Denne skal avklare forhold rundt veg og VAO. Omforent VA-plan inngår i utbyggingsavtalen.
- Avklaringer om ~~oppgradering, drift og vedlikehold av Bjørnangvegen med veilaget/ velforeningen Vegrett fram til offentlig veg.~~
- ~~Vurdering av nødvendige trafiksikkerhetstiltak langs Bjørnangvegen med veilaget/ velforeningen.~~
- Følgende dokumentasjon innsendes til kommunen ved søknad om ramme/ett-trinns tillatelse:
 - Utomhusplan (situasjonsplan).
 - Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.

§ 7.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nye boliger, skal:

- Nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon skal være ferdig opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering, utomhusplan og eventuell utbyggingsavtale.
- Godkjent renovasjonsløsning (f_RA) skal være ferdig opparbeidet og klar til bruk.
- Felles lekeplass (f_LEK) skal være ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan.
- Kjøreveg (V1 og V2) og annen veggrunn (AVG) skal være ferdig opparbeidet og klar til bruk iht. godkjent utomhusplan. ~~Eventuell asfaltering tillates utført innen 24 mnd. fra første midlertidig brukstillatelse / ferdigattest innenfor BF-er utstedt.~~

§ 8 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Følgende dokumenter gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:

- *Overordnet VAO PLAN, AZ Gartner as (16.05.2024)*