

Reguleringsplan "Utbygging Magneten", Levanger kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av Levanger kommunestyre 23.11.2005

1 Generelt

1.1 Reguleringsformål

Det regulerte området er vist på planen (tegning 2005035-02) med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen er arealet regulert til:

Byggeområder:

- q Forretning

Offentlige trafikkområder

- q Kjøreveg
- q Gang/ sykkelveg
- q Bussholdeplass
- q Annen veggrunn

Spesialområder

- q Privat veg
- q Klimavernsone

2 Fellesbestemmelser

2.1 Krav til bygninger og anlegg

2.1.1 Generelt

Plan- og bygningsmyndighetene skal påse at bebyggelsen får en god form- og materialbehandling og en enhetlig og harmonisk utforming. Bygningenes plassering må godkjennes av bygningsmyndighetene.

Areal foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser i disse skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkl. Bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Reklameskilter skal samles i gruppe. Evt. skilting på bygninger skal samles i en gruppe. Skilt skal i hovedsak belyses indirekte.

Det kan settes opp gjerde for å innhegne områder i tilknytning til bygning. Gjerde skal utformes på en tiltalende måte, og med en maks høyde på 2,5 m.

Det er i utformingen av reguleringsplan for utbygging Magneten lagt vekt på å legge grunnlag for et miljømessig godt område, med markerte innslag av vegetasjon og beplantning. Ved utforming av utomhusområder skal det legges vekt på å skape urbane uteområder.

Fellesarealene medparkering og beplantning skal være ferdig opparbeidet når ny bebyggelse tas i bruk.

Byggesøknaden skal inneholde situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og høyde, areal for trafikk, framkommelighet for fotgjengere, parkering og vegetasjon. Situasjonsplanen skal også inneholde en korridor som sikrer sikt og tilgjengeligheten til friområdet langs Eidsbotn gjennom området. Parkeringsarealene skal beplantes på en slik måte at de fremstår med grønt preg.

2.1.2 Byggegrenser

De på plankartet inntegnede byggegrenser er rettslig bindende.

2.1.3 Parkering

Innen planområdet skal følgende parkeringsnormer gjelde:

- Min. 1 biloppstillingsplasser pr. 50 m² netto salgsareal.

Parkeringsplasser for det til enhver tid aktuelle behov skal være opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

3 Reguleringsformål

3.1 Byggeområder - forretning

3.1.1 Generelt

Bebyggelsen skal benyttes til forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom.

3.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på planen. Veiledende plassering er vist på plankart.

3.1.3 Tomteutnyttelse

Maksimal tomteutnyttelse skal ikke overstige 50% BYA.

3.1.4 Høyder

Maks gesimshøyde er 7,5 m, og maks mønehøyde er 10,0 meter.

3.1.5 Takform / takvinkel

Nye bygg tillates oppført med flatt tak. Forøvrig skal tak være saltak, pulttak eller annen type skråtak. Takene skal ha en matt og mørk overflate. Flate tak tillates på deler av bygg.

3.2 Offentlige trafikkområder

3.2.1 Kjøreveg

Det skal opparbeides ny avkjørsel fra tilførselsveg til E6 ned til ny rundkjøring ved Magneten og videre nordover mot Moan. Avkjørsel skal være oversiktlig og utformes i hht. vegnormalen.

3.2.2 Gang/sykkelveg

Gang- og sykkelveg opparbeides og følger vegtrase langs avkjørsel og veg mot Moan.

3.3 Spesialområder

3.3.1 Privat veg

Områdene benyttes som atkomst fra rundkjøring og inn på forretningsområdene.

3.3.2 Klimaversone

Et 10 m bredt belte øst for bebyggelsen, i hele tomtas lengde, skal benyttes til masseplanting av trevegetasjon. Det skal benyttes trevegetasjon med stedlig tilknytning.