

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN  
FOR:**

**NORDLIJORDET**

(gnr./bnr. 275/17)

Planen er datert 14.06.2006, rev. 06.10.06 jfr. vedtak i PUK-sak 63/06 og rev. 10.04.07 jfr. vedtak i KST-sak 11/07.  
Reguleringsbestemmelsene er rev. jfr. vedtak i PUK-sak 63/06 og KST-sak 11/07.

Dato for siste behandling i planutvalget: 21.02.2007

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den: 07.03.2007

Under K.sak nr.: 11/2007

LEVANGER KOMMUNE  
ORDFØRER  
  
\_\_\_\_\_  
Ordfører

---

**§1. AVGRENSNING & REGULERINGSMÅL**

I medhold av plan- og bygningslovens §26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet (datert 14.06.2006, rev. 06.10.06) er avgrenset med reguleringsgrense.

I medhold av plan- og bygningslovens §25 er området regulert til følgende formål:

- A. Byggeområder (§25 1. ledd nr. 1)**  
Område for frittliggende eneboliger  
Område for konsentrert bebyggelse  
Nettstasjon / bredbåndssentral
  
- D. Offentlige trafikkområder (§25 1. ledd nr. 3)**  
Kjøreveg  
Fortau, gang-/sykkelveg  
Annen veggrunn
  
- B. Spesialområder (§25 1. ledd nr. 6)**  
Frisiktsone ved veg
  
- C. Fellesområder (§25 1. ledd nr. 7)**  
Felles avkjørsel/parkering  
Felles leke- og oppholdsareal  
Felles miljøborg

## §2. FELLESBESTEMMELSER

### A. Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser gjøres gjeldende:

- Før nye boliger i området tas i bruk, skal fortau langs Skolevegen være ferdig opparbeidet fra plangrense i vest til Hegle skole.
- Før nye boliger i området tas i bruk, skal Elverhøyvegen opprustes med fortau etter gjeldende reguleringsplaner.
- Regulert vegforbindelse m/fortau fra Okkenhaugvegen (Viigs Minde) skal opparbeides fram til Elverhøyvegen, før bolig nr. 26 innenfor planområdet tas i bruk.
- Eksisterende gangforbindelse mellom Viigs Minde og Elverhøyvegen oppgraderes i fbm. oppgradering av Elverhøyvegen.
- Felles avkjørsler, leke- og oppholdsarealer og miljøstasjoner skal utbygges parallelt i takt med utbygging av de områder som de skal betjene. For lekeplassene betyr dette:
  - Gatetun (350m<sup>2</sup> og 370m<sup>2</sup>), lekeplass (110m<sup>2</sup>) skal være opparbeidet før B1 og B2 tas i bruk.
  - Lekeplass (740m<sup>2</sup>) skal være opparbeidet før B3, B7, B8 og B9 tas i bruk.
  - Lekeplass (250m<sup>2</sup>) skal være opparbeidet før B4, B5 og B6 tas i bruk.
  - Plass / lek (560m<sup>2</sup>) og lekeplass (250m<sup>2</sup>) skal være opparbeidet før området B10, B12, B13 og B14A tas i bruk.

### B. Estetikk

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 og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

Det er utarbeidet illustrasjonsplan og illustrasjoner som viser intensjonene med og visjonene for området. Illustrasjonene; illustrasjonsplan datert 28.08.06, rev. 11.10.06, fasader datert 28.08.06 og snitt datert 06.10.06, er retningsgivende for planlegging innenfor området.

### C. Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, slik som de er vist på plankartet.

### D. Murer & gjerder

Evt. nye forstøtningsmurer etc. skal oppføres i naturstein eller forblendes med naturstein. Gjerder og forstøtningsmurer innen hvert delområde skal ha en enhetlig utførelse. Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan i nødvendig utstrekning kreve oppsetting av sikringsgjerde

### **E. Utomhusplan**

Søknad om byggetillatelse skal suppleres med en samlet utomhusplan for hele området som skal vise:

- *parkeringsplasser, kjørearealer og avkjørsel*
- *uteoppholdsarealer, gangarealer og arealer for lek*
- *forstøtningsmurer, gjerder etc.*
- *beplantning / vegetasjon*

Utomhusplan skal ikke være i strid med illustrasjonsplan.

### **F Felles leke- og oppholdsarealer**

For leke-/oppholdsarealer legges kommuneplanens retningslinjer om minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet til grunn. Areal som beregnes som egnet lekeareal er areal regulert til felles leke-/oppholdsareal.

### **G Parkering og manøvreringsareal**

For eneboliger og rekkehus kreves 2 parkeringsplasser per boenhet, hvorav 1 plass skal kunne være i carport/garasje. For leiligheter kreves 1,5 plass per enhet. For hybler kreves 1,0 plass per enhet.

Innenfor felt B1- B2 skal det avsettes snuplass for en bil på egen eiendom, for å unngå at det rygges ut i fortau/veg. Snumuligheten bør vises på situasjonsplan/utomhusplan.

### **H Støy**

For boliger og utendørs uteoppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer.

## **§3. BYGGEOMRÅDER**

### **A. Type bebyggelse**

B1 – B4 samt B6, B7, B9, B10 og B12 er område for eneboliger

B13 er område for kjede/rekkehusbebyggelse

B5, B8 og B14 er område for leiligheter i lavblokk

Område B20 er eksisterende bebyggelse (frittliggende enebolig)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealene

### **B. Grad av utnytting**

For områdene B1 til B14 er maksimalt tillatt bebygd areal satt til BYA = 40% av netto tomteareal.

### **C. Byggehøyder**

Bebyggelse i områdene B1, B2, B9, og B10 kan føres opp med maks takhøyde på 9,5 meter.

I område B5, B8 og B14A kan det føres opp bygninger i 2 etasjer med maks takhøyde på 8,0 m og maks gesimshøyde på 6,0 m.

I øvrige områder er maks takhøyde 6,5 meter.

Garasjer med flatt tak kan føres opp med maksimal takhøyde på 3,0 m.  
Garasjer med pulttak kan føres opp med maksimal takhøyde på 4,0 m.

Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

**D. Plassering**

Ny bebyggelse skal oppføres med plassering som vist på reguleringsplan.  
Mindre justeringer kan gjøres for tilpasning til aksebredder på boliger o.l.

**E. Tak**

Tak skal utføres som pulttak med fallretning som vist i planen. Maksimal takvinkel er 35°.

Tak på leilighetsbygg område B8 og B14A samt garasjer kan utføres som flatt tak.

**F. Livsløpsstandard**

Min. 40% av planlagte boliger skal utføres med livsløpstandard.

**G. Eksisterende bebyggelse**

For område B20 gjelder følgende bestemmelser:

- Det kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer
- Gesimshøyde skal ikke overskride 6m og mønehøyde skal ikke overskride 9m
- Bebygd areal, BYA, skal ikke overstige 25% av tomtearealet
- Eiendommen kan ha adkomst fra gang- sykkelveg øverst i Elverhøyvegen

**§6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Offentlige trafikkområder opparbeides som vist i planen. Eiendommen gnr. 275/232, kan ha adkomst fra gang- og sykkelveg øverst i Elverhøyvegen.

**§4. SPESIALOMRÅDER**

**A. Frisiktzone ved veg**

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

For avkjørsler gjelder kravet om frisikt på 3 x 20m mot gangveger og fortau, og 4 x 30m mot kjøreveger.

**§5. FELLESOMRÅDER**

Fellesområdene er felles for de boliger som oppføres innenfor planens avgrensingsområde.

**A. Felles avkjørsel /parkering**

Arealet skal benyttes til felles avkjørsler og felles parkeringsarealer, det kan ikke bygges på disse arealene.

FA1, FA2, FA3 og FA4 er felles for de nye boligene i planområdet.

FA5 er felles for gnr. 275 / bnr. 174, 176 og 355.

FA6 er felles for gnr. 275 / bnr. 28+34, 780 , 637, 170, 38 og 200.

FP1 er felles for de nye boligene i planområdet.

FP2 er felles for boligene i gnr. 275 / bnr. 170.

**B. Felles leke- og oppholdsarealer**

Områdene skal brukes til felles lekeplass og uteoppholdsarealer. Områdene er felles for planområdet. Lekeplasser skal anlegges slik at de trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider, og slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der.

**C. Felles miljøstasjon**

Områdene skal benyttes til felles oppsamling av avfall. Områdene er felles for de nye boligene planområdet.