

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR BØRØYA I LEVANGER KOMMUNE

PLANFORSLAG 19.09.06

1 Generellt

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

2 Reguleringsformål.

- 2.1 I det beskrevne planområdet er det benyttet følgende reguleringsformål:
Byggeområde, Landbruksområde, Fareområde, Offentlig trafikkområde, Spesialområde, Fellesområde

3 Byggeområde.

3.1 Bebyggelsen.

Innenfor formålsbestemte områder kan det oppføres hytte/fritidshus og naust.
På eiendommen gnr.267 bnr.9 kan det oppføres helårsbolig.

3.2 Utforming.

For hytte/fritidshus tillates bebygget areal 80 m² inkl. 10 m² uthus / aneks.
Bygningene skal utformes i 1 etg., med saltak eller pulttak.
Mønehøyde skal ikke overskride gjennomsnitt på 4,5 m over terrenget.
Bygningene skal fundamenteres slik at mur eller pillarhøyde over terrengnivå ikke overskrider 40 cm på flatt terreng og 1 m i skrått terreng.
Terasser bygget i tre tillates med inntil 30 m².

3.3 Naust.

På formålsbestemt område på nordsida av Børøya kan det oppføres naust som enkeltstående bygg med inntil 15 m² bebygget areal, eller som fellesnaust med inntil 15 m² bebygget areal pr.båtplass. Mønehøyde skal ikke overskride 2.8 m.

3.4 Materialer og fargebruk.

Det skal benyttes materialer som har samhørighet med omgivende natur.
Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk overflate.
Det skal benyttes jordfarger som rød, brun, mørk grå eller mørk oker.

4 Fareområde.

- 4.1 Området omfattes av trafokiosk og høgspenningslinje, med sikringsone på 5 m fra trafokiosk og 6 m fra fra høgspenningslinjas yttre fase.

5 Spesialområde.

5.1 Bevaringsområde, kulturminner.

Innenfor område er det registrert flere gravhauger, gravrøyser og spor etter tidligere bosetting og virksomhet. Dette er kulturminner som er automatisk fredet iflg. kulturminneloven. Tiltak innenfor dette området skal godkjennes av kulturminnemyndighetene. Bestående hytte innenfor området kan ikke påbygges eller endres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.

5.2 Naturvernområde.

Naturvernområdet som omfatter Tynesfjæra Fuglefredningsområde ble i august 2003 av Miljøverndepartementet fredet med hjemmel i Naturvernloven. Tiltak innenfor området skal godkjennes av den forvaltningsmyndigheten som har ansvar for verneområdet.

5.3 Friluftsområde.

Området skal være tilgjengelig for allmenheten .
Innenfor dette området er det ikke tillatt å oppføre bygg, plassere varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, eller drive virksomhet som er til hinder for området bruk som friluftsområde.

5.4 Anlegg i grunnen.

Område for infiltrasjonsgrøfter og tekniske anlegg i grunnen.

5.5 Privat vei.

Vegen skal benyttes som adkomstveg fra offentlig veg og fram til bolig på landbrukseiendom, til helårsbolig på eiendommen gnr. 267 bnr.9. og til fellesområde med parkeringsplass for fritidsbebyggelsen. Akjørsel til eiendommer med parkering på egen tomt er vist med pil.

6 Fellesområde

6.1 Felles parkering.

På anviste områder ved privat vei skal det opparbeides felles parkeringsplass mrk. P1.P2,P3 og P4. Det skal beregnes en (1) parkeringsplass pr. hytte. P1 skal være felles parkering for hytter på eiendommen gnr.267 bnr.14. med feste nr.1 –10 og to stk. nye tomter mrk. F3. P2 skal være felles parkering for hytte på eiendommen gnr. 267. bnr.19 , bnr.34, bnr.35 og 1 stk. planlagt tomt merket F1 på gnr.267 bnr.1. P3 skal være felles parkering for hytte på eiendommen gnr.267 bnr.28, bnr.29 og bnr.1.4. P4 skal være felles parkering for hytte på eiendommen gnr.267 bnr.33 og 1 stk. planlagt tomt merket F2 på gnr.267 bnr.1. Adkomst fra felles parkeringsplass fram til hyttene skal skje etter avmerkede eller naturlige stier i terrenget.

Terrenginngrep ved anlegg / opparbeiding av parkeringsplassen skal være mest mulig skånsomt og skal repareres slik at området naturpreg opprettholdes.

7 Offentlige trafikkområder

7.1 Kjøreveg åpen for allmen ferdsel.

7.2 Parkeringsplass med snuplass for buss og brøytebil.

7.3 Gang og sykkelveg.

7.3.1 Gang og sykkelveg opparbeides som sti med bredde lik 1,5 m

PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN FOR BØRØYA I LEVANGER KOMMUNE

PLANFORSLAG 19.09.06

Generell orientering

Tiltakshaver er Levanger kommune.

Sommeren/høsten 2004 ble det av Levanger kommune vedtatt at det skal utarbeides reguleringsplan for Børøya. Arkitektkontoret Hellebust og Meland ble i september 2004 engasjert til å utarbeide reguleringsplanen.

Planstatus

Området som omfattes av reguleringsplanen er i Kommuneplan Levanger sentrum betegnelse LNF (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Mot sør grenser Børøya til naturvernområde "Tynesfjæra fuglefredningsområde" som ble fredet av Miljøverndepartementet høsten 2004. Det foreligger ingen tidligere reguleringsplaner innenfor området som omfattes av planforslaget.

Planens formål

Formålet med planarbeidet er å sikre en forsvarlig utnyttelse av arealet, ivareta verneområdene, strandsonen og allmenhetens interesser. Børøya er et attraktivt rekreasjonsområde for innbyggerene i Levanger kommune. Kommunen ønsker gjennom reguleringsplanen å sikre allmenhetens rett til å ferdes i området.

Reguleringsplanen med bestemmelser skal trygge gjennomføringen av oversiktsplanleggingen etter loven.

Lokalisering

Børøya er beliggende ca 3km nordvest for Levanger sentrum, og omfatter et areal på ca. 140 dekar. Børøya er ei halvøy som er omgitt av sjø mot nord, sør og vest og knyttet til fastlandet med en ca. 100 m bred landtunge mot øst.

Adkomst / Avkjørsel

Hovedadkomsten til Børøya er kommunal veg med avkjørsel fra Fylkesvei 134, som ender opp i offentlig parkeringsplass ved planområdets yttergrense.

Det øvrige veinettet på øya er private veier med ferdselsrestriksjoner.

Bruksrett til det private veinettet sikres med privatrettslig avtale mellom respektive tomteeiere / festere og grunneieren. Fritidsbebyggelse og friluftsområde er tilgjengelig via avmerket gang- og sykkelveg eller naturlige stier i terrenget.

Bebyggelsen

Eksisterende bebyggelse på Børøya omfatter bygninger tilknyttet landbruksformål, helårsbolig og fritidsbebyggelse som hytter med uthus/anneks og naust.

Tomteforhold

Tomter for fritidsbebyggelse fradelt fra gnr.267 bnr.1er i samsvar med tidligere oppmåling og avholdte kartforretninger. Punktfester på eiendommen gnr.267 bnr.14 er i planforslaget vist med forslag til tomtedelingsplan hvor tomtenes størrelse varierer fra ca 600-900 m².
