



**Levanger kommune**  
**Møteinnkalling**

**Utvalg:** Eldres Råd  
**Møtested:** Rampa, Ytterøy NB! Avreise fra Levanger til Ytterøy med ferja kl. 10.00  
**Dato:** 18.06.2008  
**Tid:** 10:00

Faste medlemmer er med dette kalt inn til møtet. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, på tlf. 74 05 27 05, eller e-post: [reidun.johansen@levanger.kommune.no](mailto:reidun.johansen@levanger.kommune.no)

Saksnr	Innhold
PS 16/08	Referatsaker
RS 7/08	Møteprotokoll for Eldrerådet i Nord-Trøndelag fra møte 01.04.08 - godkjent 21.05.08
PS 17/08	Godkjenning av protokoll
PS 18/08	Høringsuttalelse - Reguleringsplan Fredrikkefryd boligområde - del 2 - revidert forslag
PS 19/08	Høringsuttalelse - Reguleringsplan Munkebyberget Mariakloster

**Orientering:**

Avdelingsleder Kristin Haugdahl Nøst v/Ytterøy helsetun orienterer om helsetunet.

Levanger, den 11. juni 2008

*Hans-Fredrik Donjem*  
Hans-Fredrik Donjem

**PS 16/08 Referatsaker**

RS 7/08 Melding om vedtak - Reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs Fv. 119 Eideskorsen - Julsborg

RS 8/08 Møteprotokoll for Eldrerådet i Nord-Trøndelag fra møte 01.04.08 - godkjent 21.05.08

**PS 17/08 Godkjenning av protokoll**



**Levanger kommune**  
Sakspapir

***HØRINGSUTTALELSE - REGULERINGSPLAN FREDRIKKEFRYD  
BOLIGOMRÅDE - DEL 2 - REVIDERT FORSLAG***

<b>Saksbehandler:</b> Reidun Johansen	<b>Arkivref:</b> 2007/2629 - /L2007010
<b>E-post:</b> reidun.johansen@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74052705	

Saksordfører: (Ingen)

<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
Eldres Råd	18.06.2008	18/08

**Eldres Råds hørings vedtak:**

Saken legges fram uten forslag til vedtak

**Vedlegg:**

- 1 Planbeskrivelse - datert 030308
- 2 Reguleringsbestemmelser - datert 030308
- 3 Reguleringsplan Fredrikkefryd - Kart

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

## **Planbeskrivelse**

**Datert 03.03.08**

### **Bakgrunn**

Planforslaget fremmes av Arkplan as som forslagsstiller, på vegne av TT-Eiendom as som oppdragsgiver.

Planen er en Reguleringsplan der hovedformålet er byggeområde for bolig med tilhørende anlegg. I planen settes det også av areal til nødvendig trafikkavikling og parkering.

### **Berørte naboer / grunneiere**

Følgende berørte naboer / grunneiere er tilskrevet med varsel om oppstart av planarbeidet:

- Ole Rogstad Jørstad
- Asbjørg Haugan
- Raymond Brønn og Trine How Olsen
- Anthony Normann Valen og Vasconcelos Gisela Mafalda
- Anders Setten og Hanne Talsnes Heggdal

### **Regionmyndigheter**

Følgende regionmyndigheter er tilskrevet med varsel om oppstart av planarbeidet:

- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Kommunal og administrasjonsavdelingen
- Nord-Trøndelag Fylkeskommune. Avdeling for samfunn, utvikling og miljø.

### **Formålet med planen**

Formålet med planen er planlegging av tomter for 5 boenheter.

Det innsendte materialet består av:

- 1) Bestemmelser
- 2) Planbeskrivelse
- 3) Kopi av annonse i Levanger Avis og Trønder Avis
- 4) Kopi av brev til berørte naboer
- 5) Plankart
- 6) Oversiktskart

### **Planstatus**

Området omfattes i den gjeldende Kommuneplanen og er benevnt som LNF-formål.

## **Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.**

### Beliggenhet og størrelse

***Planområdet ligger på Levanger Neset og er en utvidelse av boligområdet Fredrikkefryd.. Utvidelsen av feltet skjer østover og omfatter 5 nye boenheter med tilhørende veier.***

### Arealbruk

Området består av et eldre gårdstun.

### Naturforhold

Landskapet er plant. Beliggenheten gjør at området får relativt gode solforhold..

### Grunnforhold .

Området er allerede bebygd og det foreligger geoteknisk dokumentasjon på at dette området har tilfredsstillende stabilitet.

## **Eiendomsstatus**

Eiendommen som berøres er gnr. 16 bnr.99. Eiendommene eies av Jan Helge Haugan

## **Samordning/medvirkning**

Igangsatt planarbeid for området ble annonsert i Levanger Avis og Trønder Avis. Berørte naboer og sentrale myndigheter ble varslet med rekommandert brev datert 11.01.08. Frist for merknader ble satt til 1 mnd. Det kom 3 innspill innen fristen (Vedlagt).

Den ene innspillet datert 16.01.08 kom fra en av naboene på den såkalte Block Watne tomte (Raymond Brønn) som ber om å få en nærmere redegjørelse for planene.

Vår oppdragsgiver, Per Olav Børresen, tok seg av oppgaven med å orientere Brønn.

Det andre innspillet kom fra Nord Trøndelag Fylkeskommune datert 04.02.08. De fraråder at det gis tillatelse til foreslåtte regulering begrunnet med Arealmeldingen som er vedtatt i Fylkestinget hvor det fastsettes at det skal være en restriktiv holdning til spredt bebyggelse i randsonen til byer og tettsteder.

Samme formulering ble benyttet da Block Watne søkte om å få regulert sin del av Fredrikkefryd. Innsigelsen ble ikke tatt til følge den gang og vi kan ikke se at situasjonen har endret seg slik at det er grunn til å behandle denne planen annerledes.

Det tredje innspillet fra Fylkesmannen i Nord Trøndelag datert 21.02.08 ankom etter at fristen på en måned hadde utløpt.

Miljøvernavdelingen opprettholder synspunktene fra forrige gang planen var til behandling der de henviste til de rikspolitiske retningslinjene som sier at det skal legges vekt å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene i by- og tettsteder. De viser også til retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

Landbruksavdelingen opprettholder også synspunktene fra forrige gang planen var til behandling. De mener at planen som fremlegges der et opprinnelig gårdstun blir omregulert til boligtomter er en ny utvikling i jordbrukslandskapet som gjør at saken blir svært prinsipiell. De mener også at boligene som allerede er bygd har en form som er et vesentlig brudd på arkitekturen ellers i området og som etter deres mening forringer landskapskvalitetene i området. Da den forrige planen var ute på høring valgte de å fraråde at planen skulle vedtas og den samme holdningen har de til denne planen. De mener dessuten at saken er så prinsipiell at den saken må legges fram for Fylkeslandbruksstyret.

I møtoreferatet fra Fylkeslandbruksstyret er det sitert følgende fra kommunens saksbehandler: ” På tross av Fylkeskommunen og Fylkesmannens negative holdning tilrår vi derfor at planen tas opp til behandling”. Videre står det ”Landbruksdirektøren innser at boligene som er bygd iht vedtatt reguleringsplan inntil tunet på Fredrikkefryd framstår som vesentlig brudd på uttrykk og arkitektur for øvrig i dette området, og innser videre at disse er bygd, og bygd i en slik form, reduserer landskapskvalitetene i området noe. Landbruksdirektøren kan derfor, isolert sett, ha forståelse for kommunens argumentasjon ifht. Landskap.”

Vi registrerer for øvrig at Miljøvernavdelingen og Landbruksavdelingen har vidt forskjellige innspill til planforslaget.

### **Beskrivelse av planforslaget.**

#### Bebyggelsesstruktur / arealbruk

Byggeområdet inneholder eneboligtomter med utnyttelse –BYA maks 25%. Her kan det oppføres eneboliger i inntil 2 etasjer med kjeller. Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer.

Rammene for bebyggelsens størrelse og utforming er for øvrig gitt i planbestemmelsene.

Bebyggelsen blir ”Funkis” pregede eneboliger med saltak. Uteoppholdsplasser består av private uteplasser og balkonger på egen tomt. Utearealer er viktige bidrag til områdets bokvalitet.

#### Barn- og unges interesser

Leke- og uteoppholdsplasser er felles for boligene i planområdet. Lekeplassen har fått en god plassering i forhold til vær og vind og ikke minst solforhold. De minste barna må ha tilsyn uansett når de er ute og leker. Her kan det derfor plasseres sittebenker for foreldrene.

---

Infrastruktur/trafikk

Den interne veien (FA1) er planlagt med regulert bredde 5,0m.

Foreløpig er ikke vann- og avløpsforholdene vurdert spesielt, men dette anses å være problemfritt da det bare er å koble seg til det eksisterende anlegget i området. Block Watne har avtale om overføring av VA anlegget til kommunen, mens Ole Jørstad har avtale om tilknytning til Block Watnes nett.

Støyreduserende tiltak.

Det må foretas en vurdering av støyforholdene for å sikre at støykravene i T-1442 er overholdt.

*Bjørn Inge Klykken*

## **REGULERINGSPLAN FOR FREDRIKKEFRYD**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER**

Datert: 03.03.2008

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for Bygningsrådets vedtak:

#### **§ 1: AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

#### **§ 2: FORMÅLET MED BEBYGGELSESPLANEN**

Området reguleres til:

- BYGGEOMRÅDER (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

-Område for bolig og garasjer

- FELLESOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr.7)

-Felles avkjørsel/parkering

-Felles gangareal

-Felles lekeareal

#### **§3 BYGGEOMRÅDER**

##### **3.1 Boligområde**

###### **3.1.1 Område for ny bebyggelse**

Området skal benyttes til boliger og bebyggelsen skal bestå av eneboliger som er sammenkjedet med garasje/carport mellom. Det skal legges vekt på å bebygge områdene som tidligere har vært bebygde for i størst mulig grad å gjenskape noe av den gamle tunstrukturen.

Bebyggelsen skal utformes slik at den tilpasses stedets byggeskikk og bebyggelsesstruktur.

Fargesetting skal tilpasses områdets valører. Skrikende farger og kontraster må unngås. Det må benyttes taktekkingsmateriale som ikke reflekterer sollys.

### **3.1.2 Utnyttelse**

Bygningene skal i hovedsak plasseres og ha størrelse som vist i planen, men det tillates mindre avvik. Tillatt utnyttelse (BYA) skal ikke overskride 25 % av tomtearealet. Videre tillates ikke boligbygg med større grunnflate enn 150m<sup>2</sup> og garasjer med større grunnflate enn 50m<sup>2</sup>.

### **3.1.3 Høyder**

Boligene kan bygges med inntil 2 etasjer med kjeller.

Maksimal mønehøyde skal være 9m.

Maksimal gesimshøyde skal være 6m.

Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen

### **3.1.4 Takvinkel og takformer**

Bygningene kan oppføres med loftsetasje med maksimal takvinkel på 39 grader. Alle tak som hører naturlig sammen skal ha samme takvinkel og enhetlig bruk av tekkematerialer og farge på tak.

### **3.1.5 Parkering**

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boligenhet på egen grunn.

Garasjer/carporter for eneboligene kan bygges inntil 1.0m fra nabogrensen og kan være den ene av de 2 parkeringsplassene.

## **§4 FELLESONMRÅDER**

### **4.1 Felles avkjørsel FA1**

**4.1.1** Felles avkjørsel FA1 er felles for boligene i området.

### **4.2 Felles gangareal FG1**

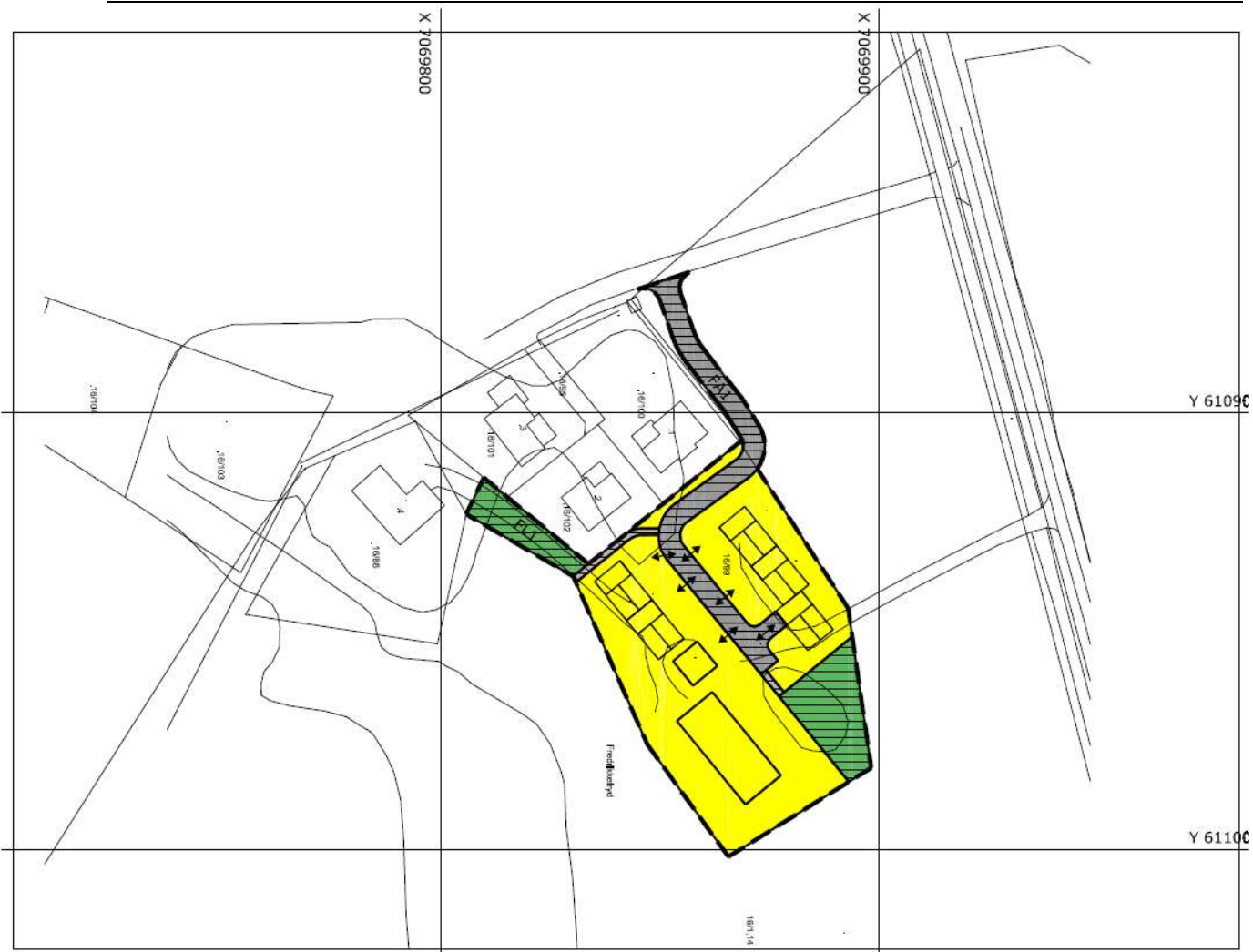
**4.2.1** Felles gangareal FG1 er felles for boligene i området.

### **4.3 Felles lekeareal FL1|**

**4.3.1** Felles lekeareal FL1 er felles for boligene i området.

## **§5 GENERELLE BESTEMMELSER**

- 5.1.1** Plikten til å utvise aktsomhet og til å melde fra dersom en treffer på kulturminner iht. §8 i Kulturminneloven må videreformidles til de som skal utføre arbeidene.



**TEGNFORKLARING**  
**PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSMÅL**

**BYGGEOMRÅDER (100)**  
 (Pol. §25.1, ledd nr. 1)  
 Områder for boliger (110)

**FELLESOMRÅDER (700)**  
 (Pol. §25.1, ledd nr. 7)  
 Felles avkjørsel/parkering (710)  
 Felles gangareal (720)  
 Felles lekareal (750)

**LINDESMBOLER M.V.**  
 Planens begrensning  
 Formålsgrense  
 Regulert tomtegrense  
 Regulert sentralfille veg  
 Planlagt bebyggelse  
 Omfiss av eksisterende bebyggelse  
 Fraktstier/te  
 Fraktsone  
 Anvisning av avkjørsel



**LEVANGER KOMMUNE**  
**Reguleringsplan**  
**FREDRIKKEFRYD**  
**BOLIGFELT LEVANGER**

MÅLSTOKK:  
 1:1000  
 KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Innt. møte med saksebh.	10.04.08	BIK	-	-	-
-	-	-	-	-	-

**SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Kunngjøring vedtørende reguleringsarbeidet	DATO	SIGN.
1. behandling i Bygningssrådet/Det faste utvalg for plansaker	-	-
2. behandling i Bygningssrådet/Det faste utvalg for plansaker	-	-
3. behandling i Bygningssrådet/Det faste utvalg for plansaker	-	-

Planen er utarbeidet av:	<b>ARKPLAN AS</b>	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
Planen er fremmet av:	<b>TT Elendrom AS</b>	SAKSBEH.	AKTIVNR.
DATO:	03.03.2008		



**Levanger kommune**  
Sakspapir

***HØRINGSSUTTALELSE - REGULERINGSPLAN MUNKEBYBERGET  
MARIAKLOSTER***

<b>Saksbehandler:</b> Reidun Johansen	<b>Arkivref:</b> 2008/1301 - /L2008006
<b>E-post:</b> reidun.johansen@innherred-samkommune.no	
<b>Tlf.:</b> 74052705	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Eldres Råd	18.06.2008	19/08

**Eldres Råds høringsvedtak:**

Saken legges fram uten forslag til vedtak.

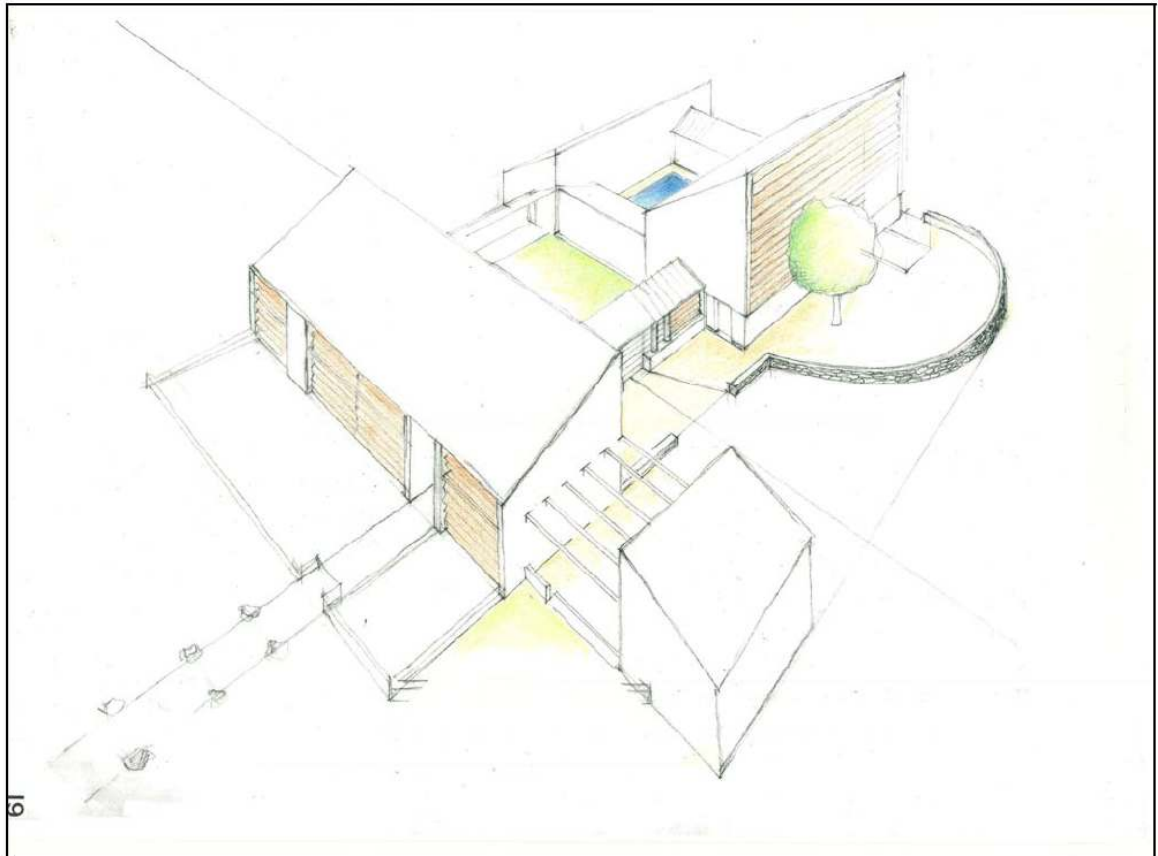
**Vedlegg:**

- 1 Munkebyberget Mariakloster - Reguleringsplan
- 2 Reguleringsplan Munkebyberget Mariakloster - Kart
- 3 Reguleringsplan Munkebyberget Mariakloster - Reguleringsbestemmelser

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen

# Munkebyberget Mariakloster



**Reguleringsplan**

**RG**  
**PROSJEKT**  
RÅDGIVENDE INGENIØRER

RG-PROSJEKT AS  
www.rg-prosjekt.no  
E-post: firmapost@rg-prosjekt.no  
Organisasjonsnr.: 942958722

**Dato** 14.04.2008



RG-PROSJEKT AS  
 www.rg-prosjekt.no  
 E-post: firmapost@rg-prosjekt.no  
 Organisasjonsnr.: 942958722

# RAPPORT

<i>Tittel:</i> <b>Munkebyberget Mariakloster Reguleringsplan</b>		<i>Rapport nr.:</i> <b>01</b>
		<i>Dato:</i> <b>April 2008</b>
<i>Forfatter(e):</i> <b>Håvar Brøndbo</b>		<i>Ant. sider:</i> <b>5 + 2 vedlegg</b>
<i>Prosjektansvarlig RG:</i> <b>Håvar Brøndbo</b>		<i>Prosjekt nr. RG:</i> <b>L07071</b>
<i>Oppdragsgiver:</i> <b>Munkebyberget Mariakloster</b>		
<i>Sammendrag:</i> Det er utarbeidet forslag til reguleringsplan for nytt Mariakloster på Munkeby.		
<i>Stikkord:</i> Reguleringsplan, kloster		
<i>Referanse:</i>		
<i>Kvalitetskontroll:</i>		
Prosjektansvarlig	Sidemannskontroll	
		

**INNHold**

<b>1. SAMMENDRAG.....</b>	<b>4</b>
<b>2. BAKGRUNN .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANPROSESS / MEDVIRKNING .....</b>	<b>5</b>
<b>4. DAGENS SITUASJON .....</b>	<b>5</b>
<b>5. PLANBESKRIVELSE .....</b>	<b>6</b>
<b>6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>6</b>

Vedlegg 1: Reguleringsbestemmelser, datert 14.04.2008

Vedlegg 2: Reguleringsplan 1 : 2000, datert 14.04.2008

Vedlegg 3: Veiledende illustrasjon av klosterbygningen, Perspektivskisse

Vedlegg 4: Veiledende illustrasjon av klosterbygningen, Planskisse

Vedlegg 5: Veiledende illustrasjon av klosterbygningen, Fasade sør

Vedlegg 6: Veiledende illustrasjon av klosterbygningen, Snitt og fasade øst

## 1. SAMMENDRAG

RG-prosjekt har fått i oppdrag av Munkebyberget Mariakloster å utarbeide reguleringsplan for etablering av nytt kloster på Munkeby.

Skissene som er brukt som illustrasjoner i vedleggene 3 – 6 er utarbeidet av arkitekt Hugues Manganot.

## 2. BAKGRUNN

Cistercienserordenen har i dag klostre over hele verden med mer enn 5000 nonner og munk. Disse lever etter St. Benedicts regel, nedskrevet i det 6. århundre. Regelen sier at nonner og munk skal leve et enkelt liv i bønn og lovprising av Gud og de skal leve av sine henders arbeid. Ordenen ble grunnlagt i Citeaux, like sør for Dijon i Frankrike, i 1098, av en gruppe munk som ønsket en strengere og mer oppriktig etterlevelse av regelen. Noen få år etter grunnleggelsen kom Bernard av Clairvaux til klosteret. Hans karismatiske personlighet var viktig for ordenens raske utbredelse. Mer enn 550 klostre ble grunnlagt i Europa i løpet av det følgende hundreåret. Klostrene i Munkeby og Tautra ble etablert i denne perioden (på slutten av 1100-tallet) og var de nordligste av ordenens fire klostre i Norge.

Cistercienserordenen har i den senere tid sett på mulighetene for å etablere et nytt kloster ved Munkeby. Bror Joël er initiativtaker og er satt til å lede dette arbeidet. Han er prior i Citeaux (nest etter abbeden i autoritet), og er ansvarlig for klostrets osteproduksjon som er livsgrunnlaget for kommunitetens 35 munk. Planen er at det nybygde klostret i Munkeby skal ha fire munk fra høsten 2009 og med mulighet for utvidelse til maksimum tolv, avhengig av at nye medlemmer vil slutte seg til klostret.

Produksjon av ost lik den som produseres i Citeaux, og kanskje ikke ulik den som ble produsert i Munkeby kloster for 800 år siden, vil være livsgrunnlaget også for munkene i det nye klostret.



Arealbruken er regulert gjennom Kommuneplanens arealdel, og det aktuelle arealet er her satt av til LNF-område med adgang til spredt boligbygging. Forslaget er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan.

Området vil få adkomst fra kommunal veg. Det er ikke kommunale anlegg for vann og avløp i nærområdet, men et felles privat vassverk forsyner i dag en del av heimene. Anlegg for strøm og telefon er etablert innen rimelige avstand.

Det antas at det er grunnlendt til fjell og generelt god byggegrunn på den aktuelle tomte.

## 5. PLANBESKRIVELSE

Området er ca. 33 daa og følgende arealbruk inngår i planen:

- Annet byggeområde kloster: 8,0 daa
- Område for jord- og skogbruk: 0,3 daa
- Kjøreveg: 1,1 daa
- Fareområde, høyspenningsanlegg: 1,7 daa
- Parkområde: 23,7 daa
- Frisiktzone ved veg: 0,5 da

### Bebyggelsen

Byggeområdene er delt i to delområder knyttet sammen med en vegforbindelse:

- Område Y hvor selve klosterbygningen vil bli plassert
- Område X for parkering, gjestehus, osteutsalg og div. øvrige funksjoner

Generelt er det ønske om å benytte mest mulig naturlige byggematerialer og fargebruk.

Vedlagt følger illustrasjoner som viser hvordan munkene ser for seg klosterbygningen som blir liggende på område Y (vedlegg 3-6). Dette blir et monumentalt bygg.

## 6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

En prosess for lokalisering av klosteret basert på ulike kriterier er gjennomført av munkene. Denne prosessen har endt opp med at foreslåtte lokalisering er den beste for dem, og at foreliggende reguleringsplan vil ivareta munkenes interesser. Tomta ligger i et stille område uten sjenerende støy. Det er god avstand til eksisterende bebyggelse.

Det aktuelle tiltaket er kontrollert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §2 og Vedlegg1, og forslagsstiller mener tiltaket er såpass begrenset i omfang at det ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

Som nevnt er planområdet 33daa. 7,2daa planlegges omdisponert til kloster og 13,8daa til parkområde. Av dette er 3,5daa dyrka mark, 7,3daa jorddekt mark og 20,1daa skog (basert på kartløsning på levanger.kommune.no).

Det må sikres forsvarlig drikkevannsforsyning og anlegg for avløpshåndtering. Dette kan ordnes ved utvidelse av eksisterende kommunale anlegg eller ved etablering av lokale løsninger. Det er ikke forventet aktivitet på området som vil forurense det ytre miljø.

Nord Trøndelag fylkeskommune ved fylkesarkeologen er kontaktet for å klarlegge eventuelle behov for utredninger for kulturminner (mail 27.02.2008). Tilbakemelding forventes før første gangs behandling.

Adkomst vil bli fra kommunal veg via fv. 129. Fylkesvegen går i dag gjennom en del bebyggelse ved Munkeby. Munkene ønsker å leve et stille og tilbaketrukket liv, men tiltaket vil likevel føre til noe økt trafikk (ref. nytt kloster på Tautra). Hvor stor økning dette vil utgjøre er imidlertid vanskelig å anslå. På Tautra har en erfart at en har størst besøk i mai og juni måned. Da har det vært opptil 5-6 busslass samtidig i tillegg til en god del personbiler. Totalt har en registrert 160 busslass i løpet av en sesong. På Munkeby vil det være en litt annen situasjon enn på Tautra der har markedsført pakker med middag, samt besøk på klosteret og galleriet.

Ved kunngjøring av oppstart av planarbeidene kom det, som tidligere nevnt, 2 uttalelser. Begge uttalelsene går på bekymringer for økt trafikk og forslag til tiltak langs fv. 129. Foreslagsstiller mener det er naturlig at aktuell vegmyndighet vurderer eventuelle tiltak ved behandling av reguleringsplanen.

Planområdet er kontrollert opp mot NGU's kvikkleirekart, og det er ikke påvist kvikkleire i det aktuelle området. Det er derimot påvist kvikkleireområder i de lavereliggende områdene ned mot Levangerelva. Det er etter hva forslagstiller er kjent med ikke behov for å foreta spesielle undersøkelser eller beredskapstiltak for å unngå naturkatastrofer som ras, flom eller lignende.

# TEGNFORKLARING

## PBL. § 25 REGULERINGSFORMLÅL

### BYGGEOMRÅDER

 Annet byggeområde - klostet

### LANDBRUKSOMRÅDER

 Område for jord- og skogbruk

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER


 Kjørveg

### FAREOMRÅDER


 Høy spenningsanlegg

### SPECIALOMRÅDER

 Parkområde


 Frikkisone ved veg

### STREKSYMBOLER MV.

 Planens begrensning

 Formålgrensning

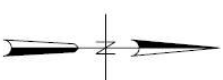
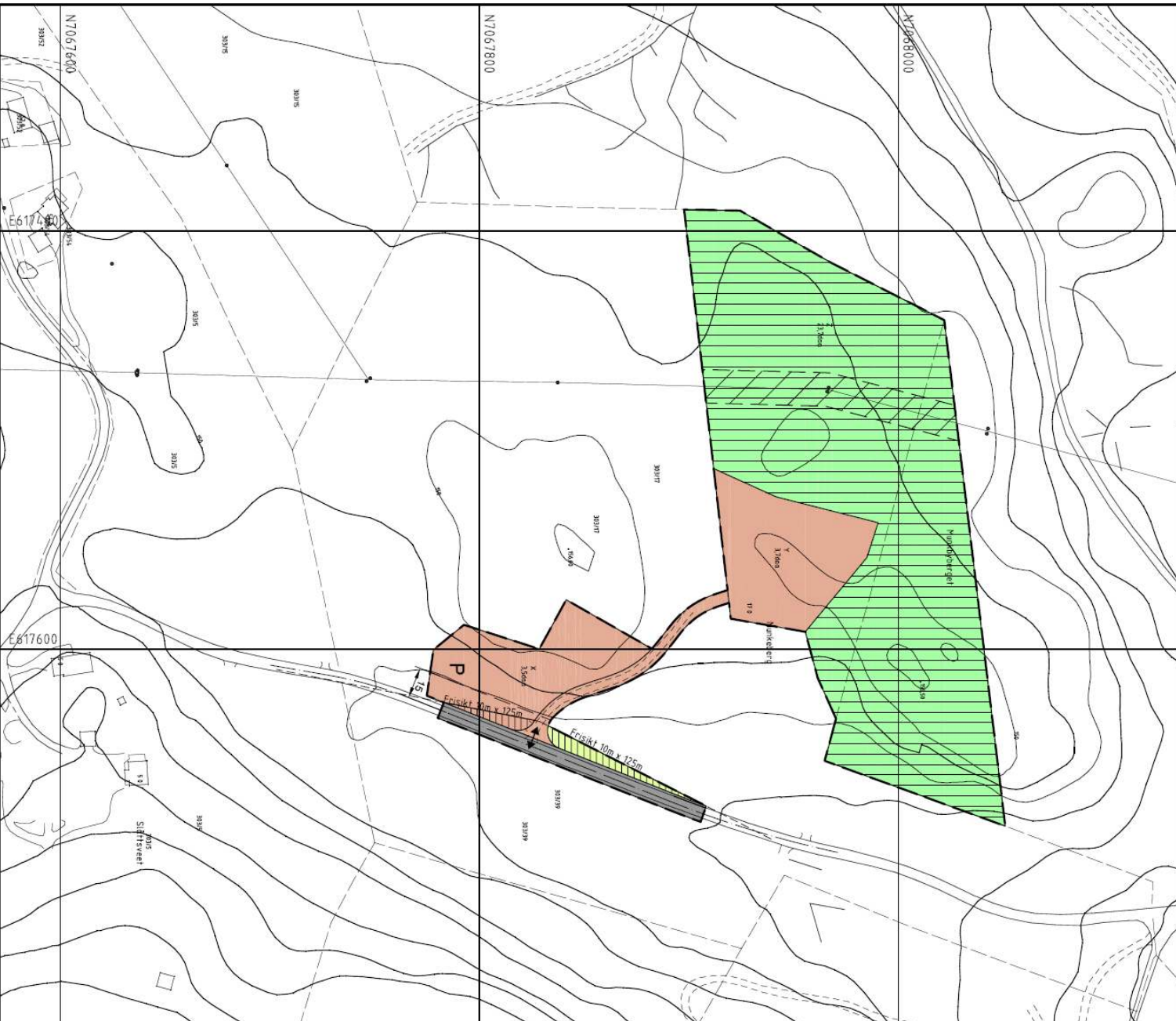
 Regulert lomtengselse

 Grense for fareområde

 Byggegrense

 Parkering

 Avkjørsel



Revisjon	Dato	Saker.	Signatur

Byggeskjema med tilhørende bestemmelser for  
**MUNKEBYBERGET MARIAKLOSTER**  
 DEL AV GNR. 303 BNR. 17  
 LEVANGER KOMMUNE

Paradoks: 14.04.2008  
 Målestokk: 1:2000  
 Kartblad: ...  
 Kartgrunnlag: Digitalt kart levert av  
 Innbered samskikkommune

Saksbehandling i følge plan- og bygningsoven

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

Vedtek om utleggelse til offentlig ettersyn

Offentlig utleggelse

Vedtek | kommunestyret

Oppdragsnavn/forstegstiller: **Munkeberget Mariakloster**

Oppdragsnr.: **7630 Åsen**

Oppdragsnr. ut. komm.:

Oppdragsnr. stat.:

Prosjekt:

Planen utarbeidet av: **RG PROSJEKT**

Statistisk nr.: **HB**

Tegningsnr.: **A1**

# REGULERINGSPLAN "MUNKEBYBERGET MARIAKLOSTER" LEVANGER KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert: 14.04.2008

Dato for kommunestyrets vedtak:

2. gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker: --.--.----

Offentlig ettersyn i perioden:

Revidert dato: --.--.----

1. gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker: --.--.----

### § 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er 33 daa.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- **Byggeområder:** annet byggeområde – kloster
- **Landbruksområder:** Område for jord- og skogbruk
- **Offentlige trafikkområder:** kjøreveg
- **Spesialområder:** parkområde, frisiktsone ved veg

### § 2 FELLESBESTEMMELSER

#### § 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

For byggeområde kan tiltakshaver søke direkte om byggetillatelse forutsatt at planene for prosjektene er i samsvar med reguleringsplanen.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i bestemt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold, garasje/parkeringsløsning, opparbeidelse av utearealer og renovasjonsenhet.

Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og 3-dimensjonal framstilling (modell, aksonometri) som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

#### § 2.2 BYGNINGENES PLASSERING

Angitte byggegrensener på plankartet viser som hovedregel ytre begrensning for bygningsvolumene. Bebyggelse tillates oppført med minimum 4 m avstand til tomtegrense. Garasjer/carporter tillates oppført inntil 2 m fra tomtegrense mot nabo. Garasjer/carporter kan plasseres med portvegg inntil 5 meter fra kommunal eller felles veg eller med andre vegger inntil 2 meter fra kommunal eller felles veg.

## § 2.6 STØY

For områder regulert til byggeformål skal støyforholdene tilfredsstillende støykrav ihht Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer.

## § 2.7 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak treffes på upåviste, fredede kulturminner, skal fylkeskommunen i Nord-Trøndelag kontaktes omgående, ihht Kulturminnelovens § 8.

## § 3 BYGGEOMRÅDER

### § 3.1 ANNET BYGGEOMRÅDE - KLOSTER

Område angitt som Y skal benyttes til kloster med tilhørende bygninger. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) innenfor området er 25 %.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 8m, klokketårn kan være inntil 11m.

Vedlagte illustrasjoner (vedlegg 2-5) datert 14.04.2008, skal være retningsgivende for bebyggelsen.

Område X skal benyttes til parkering og bebyggelse i tilknytning til klosterdriften så som gjestehus og osteutsalg. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) innenfor området er 10%. Bygningene skal som hovedregel oppføres med saltak med møneretning parallelt med terreng og takvinkel mellom 25 og 38 grader. Maksimal tillatt mønehøyde ved saltak er 8,0 m over gjennomsnittlig terreng. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde.

Mindre bygninger så som garasje, bod og uthus skal ha maksimal mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng på 4,5 m. Mindre bygninger skal være tilpasset bolighuset i form, materialvalg, detaljer og farger.

## § 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

### § 4.1 KJØREVEGER OG KJØREVEGER MED FORTAU

Formålet omfatter eksisterende kommunal veg forbi området.

### § 4.2 AVKJØRSLER

Avkjørsel fra offentlig veg er vist på plankartet.

## § 5 SPESIALOMRÅDER

### § 5.1 FRISIKTSONE VED VEG

Innenfor frisiktzone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.