

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for
LEVANGER SENTRUM

Reguleringsbestemmelsene er datert: 12.06.2007, rev. 27.06.07.
Levanger kommunestyres vedtak: cc.cc.cccc, sak cc/cc

ordførers signatur

Denne reguleringsplan erstatter samtlige eldre regulerings- og bebyggelsesplaner i det berørte området.

§ 1 **FORMÅL**

Formålet med planen er å sikre det særegne og verdifulle bygningsmiljøet i Levanger sentrum, og å legge tilrette for videre utvikling av sentrum.

§ 2 **AVGRENSING OG INNHOLD**

2.1 Avgrensing av reguleringsområdet er vist med plangrense på plankartet.

2.2 Planområdet er delt inn i 9 soner: Fra og med sone nr. I til og med sone nr. IX.

Kombinasjon av flere formål innenfor ett område kan være vist ved nyanser innenfor en farge. Da går formålene fram av tegnforklaringen på kartet og/ eller av tabellen i bestemmelsenes § 3.

Planområdet er regulert til følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER:

Boliger.	Bolig/ forretning, kontor.
Forretning, kontor, bolig tillatt over 1. etasje.	Bolig/ offentlig bygg.
Forretning, kontor.	Forretning, kontor/ industri, lager.
Industri, lager.	Forretning, kontor/ offentlig bygg.
Offentlige bygninger.	Annet kombinert formål.
Allmennyttig formål.	
Garasjeanlegg.	

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE):

Kjøreveg, parkering.
Gang-/ sykkelveg, fortau.
Jernbane.
Annet trafikkareal, miljøgate.
Småbåtanlegg (landdelen).
Trafikkområde i sjø og vassdrag.

FRIOMRÅDER (OFFENTLIGE):

Friområde/ park.
Friområde i sjø og vassdrag.

SPESIALOMRÅDER:

Grav- og urnelund.
Privat småbåtanlegg (sjø)
Bevaring av bygninger og anlegg.

§ 3											
Omr nr.	Reguleringsformål	U-GRAD			Max høyde m		Tak	<i>SPESIAL-OMRÅDE kulturhistorisk verdi</i>	KOMMENTAR	KOMMENTAR Etasjetall	Etasjehøyde
		% av tomt		kvm	GES.	TOT.	Grader				
		BYA	TU	BRA							
1A	Bolig	70			6,0	9,5	25- 40	<i>Hele området</i>	Enkelt bygg fredes	2 et	Normal
1B	Bolig/ forr., ktr.	70			6,0	9,5	25- 40	<i>Hele området</i>		2 et	Normal
2A	Allmennyttig							<i>Gravlund/kirkegård</i>			
2B	Bolig	50			6,0	9,5	25- 40			2 et	Normal
2C	Industri, lager	100				10,0				2-3 et	
3	Bolig	50			6,0	9,5	25- 40			2 et	Normal
4	Bolig	40			6,5	10,0	25- 40			2 et	Normal
5A	Forr., kontor	80			c16,0	c18,5			Bolig till. over 1.et.		Bebyggelsesplan
5B	Allmennyttig	80						<i>Dampskipsbrygga</i>		2 et	
5C	Garasjeanlegg										
6A	Bolig	70			12,0					4 et	Normal
6B	Forr., ktr.	70			9,5		25- 40	<i>Kirkegt. 51 Kgt. 53, uthus</i>	Bolig till. over 1.et.	2- 3 et	Normal
7A	Forr., ktr.	70			9,0		25- 40	<i>Hele området x)</i>	Bolig till. over 1.et. <i>x) Nytt hjørnebygg Holbergs gt.</i>	2- 3 et	Normal
7B	Bolig/ forr., ktr.	70			9,0		25- 40	<i>Hele området x)</i>	<i>x) Nytt hjørnebygg Tordenskjolds gt</i>	2- 3 et	Normal
8A	Bolig/ off.	70			9,0		25- 40			3- 4 et	Normal
8B	Bolig/ forr., ktr.	75			9,0		25- 40			2- 3 et	Normal
9	Bolig	40			6,0	9,5	25- 40	<i>Hele området</i>		2 et	Normal
10A	Bolig/ forr., ktr.	70			7,0	10,5	25- 40	<i>Sjøgt. 16</i>		2- 3 et	Normal
10B	Forr., ktr.	70			8,0	11,0	25- 40	<i>Kirkegt. 43, 45</i>	Bolig till. over 1.et.	2- 3 et	Normal
11A	Forr., ktr.	70			7,0	10,0	25- 40	<i>Hele området</i>	Bolig till. over 1.et.	2- 3 et	Normal
11B	Bolig/ forr., ktr.	70			7,0	10,0	25- 40	<i>Hele området</i>		2- 3 et	Normal

§ 3											
Omr nr.	Reguleringsformål	U-GRAD			Max høyde m		Tak	<i>SPESIAL-OMRÅDE kulturhistorisk verdi</i>	KOMMENTAR	KOMMENTAR Etasjetall	Etasjehøyde
		% av tomt	kvm		GES.	TOT.	Grader				
		BYA	TU	BRA							
11C	Forr., ktr.	80			9, 0	12, 0		<i>Gammelbanken</i>		3 et	Høy
11D	Forr., ktr	100			7, 2	10, 2			Bolig till. over 1.et.		Bebyggelsesplan
12A	Bolig/ forr., ktr.	70			6, 0	9, 5	25- 40			2- 3 et	Normal
12B	Bolig/ off.	70			7, 0		Flatt			3 et	Normal
13	Bolig	40			6, 0	9, 5	25- 40	<i>Hele området</i>		2 et	Normal
14	Park										
15	Park (Sejersteds)							<i>"Øverparken"</i>			
16	Torg, park							<i>Paviljongen</i>	Kiosk		
17	Torg, park								Kiosk		
18	Parkering								Park i front av bygg	1- 2 et	Lav
19A	Forr., ktr.	100			6, 0	9, 5	25- 40	<i>Sjøgt. 11, 17</i>	Bolig till. over 1.et.	2 et	Normal
19B	Ind./forr., kontor	50				10, 0					
19 C	Forr., ktr.	100			6, 0	9, 5	25- 40	<i>Sjøgt. 9</i>	Bolig till. over 2.et.	2 et	Normal
20A	Bolig/ forr., ktr.	70			6, 0	9, 5	25- 40	<i>Sjøgt. 6, 10, 12, 14</i>		2 et	Normal
20B	Forr., ktr.	100			13, 5		Flatt			4 et	Høy
20C	Forr., ktr.	80			6, 0	9, 5	25- 40	<i>Kirkegt. 35, 35 uthus Kirkegt. 37</i>	Bolig till. over 1.et.	2- 3 et	Normal
20 D	Allmenntilg	100			6, 0	9, 5		<i>Gmlt. Bilverksted</i>		2 et	Normal
21A	Forr., ktr.	100			se kommentar		Flatt		Max ges. 13, 0 mot Kirkegt. Max ges. 15, 0 mot torg	3- 4 et	Høy
21B	Forr., ktr.	70			6, 0	9, 5	25- 40	<i>H.d.d.gt. 21, 23, 25</i>	Bolig till. over 1.et.	2 et	Normal
22	Forr., ktr./ off. bygg	100			10, 0		25- 40	<i>Jernb.gt. 17 A, 17 B</i>		3- 4 et	Normal
23	Forr., ktr./ off. bygg	80			6, 0	9, 5				2 et	Normal
24A	Industri	100				10, 0				3 et	Høy

§ 3

Omr nr.	Reguleringsformål	U-GRAD			Max høyde m		Tak	<i>SPESIAL-OMRÅDE kulturhistorisk verdi</i>	KOMMENTAR	KOMMENTAR Etasjetall	Etasjehøyde
		% av tomt		kvm	GES.	TOT.	Grader				
		BYA	TU	BRA							
24B	Forr., ktr.	70				9, 0		<i>Kirkegt. 25</i>	Bolig till. over 1.et.	2- 3 et	Normal
25	Forr., ktr.	80			6, 0	9, 5	25- 40	<i>Kirkegt. 34, 36</i>	Bolig till. over 1.et.	2 et	Normal
26A	Forr., ktr.	80			6, 0	9, 5	25- 40	<i>H.d.g.gt. 14, 20</i>	Bolig till. over 1.et.	2 et, 3 et mot håndverkeren	
26B	Forr., ktr.	70			se kommentar	se kommentar	25- 40		Max ges. 12, 0 mot Sundg. Max møne 15, 0 mot Sundg. Max ges. 13, 5 mot Jernb.g. Max møne 16, 5 mot Jernb.g.	4 et	Høy
26C	Forr., ktr.	80			15, 5				Bolig till. over 1. et	4 et	
27	Bolig/ forr., ktr.	70			8, 5		25- 40			3 et mot jbg, + u-et mot jb	
28	Forr., ktr.	80			7, 0	10, 0	25- 40	<i>Hele området</i>	Bolig till. over 1.et.	2 et	Høy
29	Offentlige bygg	30						<i>Levanger kirke</i>	Fredet		
30	Forr., ktr.		170		6, 0	9, 5	25- 40	<i>Hele området</i>	Bolig till. over 1.et.	2 et	Normal
31	Forr., ktr.		200		6, 0	9, 5			Bolig till. over 2.et.	3 et	Normal
32	Forr., ktr./ p-anl.	90			Se § 15.2.1				Bolig till. over 1.et	2 et	Normal
33	Forr., ktr.	70			8, 5		25- 40	<i>Omr. minus nybygg</i>	Bolig till. over 1. et	2 et mot Kirkegt, 3 et mot kai	
34A	Allmennyttig	70			6, 0	9, 5	25- 40	<i>Kirkegt. 16, 18</i>		2 et	Normal
34B	Offentlige bygg	70			6, 0	9, 5	25- 40	<i>H.d.g.gt. 1 b, 1 c</i>		2 et	Normal
34C	Bolig/ forr., ktr.	60			6, 0	9, 5	25- 40			2 et	Normal
35A	Forr., ktr.		180		7, 0	10, 0	25- 40		Bolig till. over 1.et.	2- 3 et	Normal
35B	Bolig		180		9, 0	12, 0	25- 40			3- 4 et	Normal
36	Bolig/ forr., ktr.	75			9, 0		25- 40			3 et	Normal
37A	Komb. formål	40			9, 0		25- 40	<i>Kirkegt. 11</i>		2- 3 et	Bebyggelsesplan
37B	Bolig/ forr., ktr.	40			6, 0	9, 5	25- 40	<i>Kirkegt. 5</i>		2- 3 et	Normal

§ 3											
Omr nr.	Reguleringsformål	U-GRAD			Max høyde m		Tak	<i>SPESIAL-OMRÅDE kulturhistorisk verdi</i>	KOMMENTAR	KOMMENTAR Etasjetall	Etasjehøyde
		% av tomt		kvm	GES.	TOT.	Grader				
		BYA	TU	BRA							
38	Bolig/ forr., ktr.	40			6, 0	9, 5	25- 40			2 et, 3 et mot stadion	Normal
39	Komb. formål							Stadion		3 et	Bebyggelsesplan
40	Industri	80			10, 0		Flatt			3 et	Normal
41	Bolig/ forr., ktr.	30			6, 0	9, 5	25- 40			2 et, 3 et mot stadion	Normal
42	Allmenntilleg	50			6, 0	9, 5				2 et	Normal
43	Bolig	30			9, 0		Flatt			3 et	Normal
44	Offentlige bygg						Flatt	Sykehuset			Bebyggelsesplan
45	Offentlige bygg										
46A	Bolig/ off. bygg				c +12, 5						Normal
46B	Offentlig bygg				c +12, 5						
47 A	Bolig	40			6, 0	9, 5	25- 40			2 et	Normal
47 B	Bolig/ forr., ktr.	90			6, 0	9, 5	25- 40			2 et	Normal
48	Forr., ktr./ off. bygg	40			6, 0	9, 5	25- 40	<i>Kgt. 1: Rektorbolig</i>		2 et	Normal
49	Offentlige bygg	60			9, 0			<i>Gml. Lærerskolebygg</i>		3 et	Normal
50	Offentlige bygg	40				7, 0	Flatt				
51	Industri	80				6, 0				Høy pipe tillatt	
52	Offentlige bygg	80				10, 0			Trafostasjon		

§ 4 OMRÅDER FOR BOLIG

4.1 Generell del

4.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende garasjeanlegg/ uthus.

4.1.2 Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

4.2 De enkelte områdene:

01 A, 02 B, 03, 04, 06 A, 09, 13, 35 B, 43, 47 A.

§ 5 OMRÅDER FOR FORRETNING, KONTOR

5.1 Generell del

5.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom. *Andre formål er ikke tillatt.*

5.1.2 Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert: Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

5.2 De enkelte områdene:

11 C, 20 B, 21 A, 26 B.

§ 6 OMR. FOR FORRETNING, KONTOR, BOLIG TILLATT OVER 1. ETASJE

6.1 Generell del

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

6.1.2 *I reguleringsområder som er angitt med mørkere blå farge, kan det tillates bolig over 1. etasje, dvs. fra og med 2. etasje, i enkelte kvartal bare over 2. etasje (dette er angitt i tabellen i § 3).*

6.1.3 Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert: Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

6.1.4 Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

6.2 De enkelte områdene:

06 B, 07 A, 10 B, 11 A, 11 D, del av 16, del av 17, 19 A, 19 C, 20 C, 21 B, 24 B, 25, 26 A, 26 C, 28, 30, 31, 33, 35 A.

6.2.1 Område 31:

Boliger kan tillates over 2. etasje, dvs. i 3. etasje.

6.2.2 Område 33:

Bebyggelse kan oppføres med flg. gesimshøyder:
(Etasjehøyde o.k. dekke – o.k. dekke er regnet ca. 2, 7 m):

Mot Sundet: 3 etasjer over fortausnivå.

Mot kirken: 2 etasjer over terrengnivå (kirkegården).
Mot Kirkegt.: 2 etasjer over fortausnivå.

6.2.3 Område 11 D (KIRKEGT. 50):

- a) Over 1. etasje skal det anlegges en lekeplass/ møteplass på ca. 200 m², som skal være felles for beboere og leietakere i Kirkegt. 50.
Underetasjen skal nyttes til felles parkeringskjeller.
- b) Utnyttelsesgrad: Max. 100 % BYA.
- c) Høyder:
Tilbygg/ nybygg mot Kirkegt.: Maks. mønehøyde 10,2 meter.
Maks. gesimshøyde 7,2 meter.
- d) Det kreves **bebyggelsesplan** for området.

6.2.4 Område 05 A (Sjøgt. 21)

- a) Boliger kan tillates over 1. etasje.
- b) Det kan oppføres bebyggelse med gesimshøyde på maks cote 16 meter og totalhøyde på maks cote 18, 5 meter.
- c) Uteareal: Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 20 kvm uteareal. Deler av utearealet kan eventuelt opparbeides som takterrasser eller i form av atrium på tak.
- d) Parkering: Det skal opparbeides ca. 100 biloppstillingsplasser på tre halvplan i tilknytning til anlegget, innenfor område 05 C garasjeanlegg. Det øverste halvplanet skal ligge på høyde med Sjøgata. Parkeringsplassene skal opparbeides samtidig med øvrig bebyggelse innenfor område 05 A.
- e) Kaisone: Langs kjøpesentret skal det opparbeides en kaisone som vist på plankartet, med bredde minst 3 meter, som skal være tilgjengelig for allmennheten.
- f) Det kreves **bebyggelsesplan** for området.

6.2.5 Område 26 C

- a) Bebyggelsen tillates med maksimalt 4 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 15,0 m, målt fra fortausnivå. Rekkverk tillates tilbaketrukket fra gesims.
- b) Nødvendige bygg for maskinrom og adkomst til felles takterrasse tillates med maksimal gesimshøyde på 17,5 m målt fra fortausnivå. Volumene skal være tilbaketrukket, og avstand til gesims skal være minimum 2, 0 m sett fra indre gårdsrom, og 3,0 m sett fra gateløpene.
- c) Det tillates felles uteoppholdsplass tilhørende boliger på takarealet.
- d) Evt. takoverbygg til søppelstativer regnes ikke inn i BYA.
- e) Over 1. etasje mot gater, tillates utspring på maksimalt 0,5 m.

§ 7 OMRÅDER FOR INDUSTRI, LAGER

7.1 Generell del

7.1.1 Områdene skal nyttes til *lettere* typer industri og lager.

7.1.2 I områdene tillates bare anlegg som ikke visuelt eller med røyk/ damp, lukt, støy eller stor trafikk har negativ innvirkning på områder i nærheten.

Eksempel på type bedrifter som ikke ønskes innenfor planområdet:
smelteverk, sveisebedrifter, plate-/ mekaniske verksteder, kjemisk industri.

7.1.3 Ubebygde deler av tomten må ikke nyttes til lagring i slik grad og av slik art at det virker skjemmende for strøket eller til ulempe for omgivelsene.
Dersom planutvalget finner at området bør gjerdes inn, skal inngjerding skje på en måte planutvalget godkjenner.

7.1.4 Boliger er ikke tillatt.

7.2 De enkelte områdene:

02 I, 24 A, 40, 51.

7.2.1 **Område 51:**

Innenfor området kan det reises en pipe med høyde 10,0 m.

§ 8 OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

8.1 Generell del

8.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontor med tilhørende uthus og innretninger. Boliger er ikke tillatt.

8.1.2 Ubebygd areal skal behandles parkmessig. Det skal utarbeides egen plan for arealet.

8.2 De enkelte områdene:

Omr. 29, 34 B, 44, 45, 46 B, 49, 50, 52.

8.2.1 **Områdene 44, 45, 46 B: Sykehuset Levanger:**

Det kreves utarbeidet *bebyggelsesplan* for hele området.

8.2.2 Bebyggelsen skal være lavest ut mot områdets yttergrenser, inn mot sentrum av området kan det bygges høyere.

Området er delt inn i seksjoner mht. byggehøyde:

8.2.3 Maks. byggehøyder: I seksjon A: Tilsv. 2 – 3 etasjer.
I seksjon B: Tilsv. 3 etasjer.
I seksjon C: Tilsv. 3 – 4 etasjer.
I seksjon D: Tilsv. 7 – 8 etasjer.

Maks. gesimshøyde skal være:

Område mot kryss Bakkegt./ Kirkegt:	MGH: + 19, 40
Bygningskropp nærmest blokk I:	MGH: + 24, 90
I de øvrige byggene mot Bakkegt	MGH: + 22, 43
reduseres høydene gradvis til hhv:	MGH: + 18, 83
	MGH: + 15, 23
Området forøvrig:	MGH: + 12, 50

8.2.4 Sentralt i sykehusområdet skal det anlegges et større parkareal.

8.2.5 For området totalt skal det være et minste uteoppholdsareal på UA 50 %.

- 8.2.6 Det skal legges vekt på gode og naturlige gang-/ sykkelveger:
- a) Internt innen området, særlig forbindelsen mellom avkjørsel Kirkegt. v/ grense mot Mo gård og fram til St. Olavs gt.
 - b) Fra sykehusområdet fram til driftsveg Mo gård/ veg til pumpestasjon.
- 8.2.7 Det skal legges særlig vekt på god framkommelighet for ambulanse, drosjer, busser og personer med spesielt transportbehov.
- 8.2.8 Bebyggelse i område 46 B skal inneholde parkering i de to nederste etasjene. Skråninger og rabatter skal isåes eller beplantes.
- 8.2.9 I område 44 kan det anlegges landingsplass for helikopter, forutsatt at bruken har et støynivå som tilfredsstillter Miljøverndepartementets retningslinjer. Dette må dokumenteres.
- 8.2.10 Område 50 (Levanger videregående skole)**
I fbm. videre utbygging i område 50 bør parkeringsbehovet løses under bebyggelse/terreng, evt. også i flere plan.

§ 9 OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

9.1 Generell del

9.2 De enkelte områdene:

05 B, 20 D, 34 A, 42.

9.2.1 Område 05 B: (Gamle dampskipsbrygga). Området kan nyttes til museumsformål.

9.2.2 Område 20 D: (Gammelt bilverksted). Området kan nyttes til museumsformål.

9.2.3 Område 34 A: Området kan brukes til kulturformål.

9.2.4 Område 42: Området kan nyttes til klubbhus, toalett, garderobeanlegg eller lignende.

§ 10 OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG - 05C

Området skal benyttes til garasjeanlegg i tre plan. Garasjeanlegget skal ferdigstilles samtidig med utbygging av område 05 A, som angitt under byggeområde 05 A. Det skal utarbeides detaljplan for garasjeanlegget.

§ 11 OMRÅDER FOR KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ FORRETNING, KONTOR

11.1 Generell del

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende garasjeanlegg/uthus og/eller forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom.

Det kan tillates boliger i alle etasjer, også i 1. etasje.

Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

For forretninger/kontor og lignende gjelder:

Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert.
Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

11.2 De enkelte områder:

01 B, 07 B, 08 B, 10 A, 11 B, 12 A, 20 A, 27, 34 C, 36, 37 B, 38, 41, 47 B.

**§ 12 OMRÅDER FOR KOMBINERT FORMÅL BOLIG/
OFFENTLIGE BYGNINGER**

12.1 Generell del

Bebyggelsen kan nyttes til boligformål med tilhørende garasjer/uthus, og til offentlige bygg (offentlige institusjoner og kontor med tilhørende uthus og innretninger).

Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

For offentlige bygg gjelder:

Ubebyggt areal skal behandles parkmessig. Det skal utarbeides egen plan for arealet.

12.2 De enkelte områder:

08 A, 12 B, 46 A.

**§ 13 OMRÅDER FOR KOMBINERT FORMÅL:
FORRETNING, KONTOR/ INDUSTRI, LAGER**

13.1 Generell del.

Bebyggelsen kan nyttes til forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom samt industri/lager. *Boliger er ikke tillatt.*

Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert: Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

For industri/lager gjelder også disse bestemmelsenes §§ 7.1.1, 7.1.2. og 7.1.3.

13.2 De enkelte områdene:

Omr. 19 B.

**§ 14 OMRÅDER FOR KOMBINERT FORMÅL: FORRETNING, KONTOR/
OFFENTLIG**

14.1 Generell del

Her gjelder generell del for hhv. områder for forretning, kontor (§ 5) og for offentlige bygg (§ 8).

14.2 De enkelte områdene:

Omr. 22, 23, 48.

§ 15 ANNET KOMBINERT FORMÅL

15.1 Generell del

Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

15.2 De enkelte områdene:

Omr. 32, 37 A, 39.

15.2.1 **Område 32 (Jernbanegt. 4- 10)**

Området er regulert til kombinert formål forretning, kontor, off. parkeringsanlegg.

Bebyggelsen:

Bebyggelsen skal oppføres med butikker på gateplan og boliger i 2. og 3. etasje. Underetasjen skal være et offentlig parkeringshus.

Fra fortausnivå Jernbanegata skal maks. gesimshøyde være 7,0 m og maks. mønehøyde 10,5 m.

Fra ok. jernbaneskiner skal maks gesimshøyde (rekkverkhøyde) for parkeringsdekke mot NSB være 4,5 m og maks. gesimshøyde (rekkverkhøyde) for takterrasse mot NSB være 7,8 m.

Boligene skal ha felles utearealer i gårdsrom på min. 750 kvm. Til uteareal kan medregnes balkonger og terrasser som har sol- og støyforhold som gjør dem egnet for opphold.

15.2.2 **Område 37 A: Tidligere Levanger barneskole**

Området er regulert til kombinert formål bolig, forretning, kontor. Det kreves utarbeidet *bebyggelsesplan* for hele området.

15.2.3 **Område 39: Stadion**

Området er regulert til kombinert formål friområde, bolig, forretning, kontor, offentlig parkering. Det kreves utarbeidet *bebyggelsesplan* for hele området.

§ 16 OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL (OFFENTLIGE)

16.1 Generell del

16.2 De enkelte områdene:

Kjøreveger, P1-P9 (parkering), gang-/sykkelveg, fortau, T1-T2 (jernbane), annet trafikkareal, miljøgate, småbåtanlegg (landdelen), TS1-TS2 (trafikkområder i sjø og vassdrag).

16.2.1 **Område T1** skal nyttes til felles terminal for tog, buss, drosje.

På området kan det, i tillegg til stasjonsbygget, føres opp inntil 2 stk. bygg for drosje og buss. Hvert bygg skal ha grunnflate maks. 80 kvm, skråtak, gesimshøyde maks. 3.0 m og totalhøyde maks. 5 m.

16.2.2 Områder som skal nyttes til offentlig parkeringsplass (ikke kantsteinsparkering):

P 1 (NØ-enden av Jernbanegt.)

P 2 (Nedre torg). Flerplansmulighet.

P 3 (Sjøgt. mellom Sverres gt. og Torvggt.)

P 4 (Sjøgt. mellom Sundgt. og Grønns gt.)

P 5 Stadion. Flerplansmulighet.

P 6 (Del av jernbaneområdet: mellom sporene og Levangerelva)

P 7 (Tidligere Løvåssagtomta) Flerplansmulighet.

P 8 (v/ tidl. Linjegodsbygget)

P 9 (Mellom Bakkegt., Halsanvn, Tommen Gram og Stadion)

16.2.3 TS 1 og TS 2 (trafikkområder i sjø): Flytebrygger/kaianlegg kan tillates.

§ 17 FRIOMRÅDER

17.1 Generell del

17.1.1 I friområdene kan tillates oppført byggverk og innretninger som etter planutvalgets vurdering er nødvendig for utnytting og drift av områdene.

17.2 De enkelte områdene:

F1-F5, 14-17, FT1-FT2, FS1-FS2.

17.2.1 Områder som er parkarealer: F 1, F 2, F 3, F 4, F 5, områdene 14, 15, 16, 17.
I område 15 kan det anlegges et permanent serveringssted.

17.2.2 Områder som er parkarealer med turveg: FT 1, FT 2.

17.2.3 Område 16 kan brukes til parkering innenfor de rammer planutvalget til enhver tid tillater.

17.2.4 FS 1 (friområde i sjø): Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

§ 18 SPESIALOMRÅDER

18.1 Generell del

18.2 De enkelte områdene:

02 A, PS1-PS2, områder for bevaring av bygninger og anlegg.

18.2.1 Område 02 A skal nyttes til kirkegård/ gravlund med tilhørende nødvendige byggverk og innretninger.

18.2.2 Område PS1 og PS2; Privat småbåtanlegg (sjø)

Området kan benyttes til småbåtanlegg.

18.2.3 Områdene 01 A , 01 B, 09 og 13

Uthus kan bygges maks. 40 kvm pr. eiendom, med maks. byggehøyde 4,0 m.
Uthusene skal ha skråtak, takvinkel maks 40 grader. For områdene 01 A og 01 B skal uthusene bygges med en vegg i midtlinjen av kvartalet mellom Sjøgt. og Kirkegt.

19 FELLESBESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR BEBYGGELSE SOM PÅ GRUNN AV KULTURHISTORISK VERDI SKAL BEVARES

- a) Områdene går fram av oversikten over alle kvartaler/ reguleringsområder (§ 3) samt av plankartet.
- b) Planens formål er å søke bevart de historiske, antikvariske og andre kulturelle verdier som ligger i de enkelte byggs og kvartalets helhet og egenart, og å sikre grunnlaget for utbedring av bygningene og området.
- c) Ved nybygging skal det kreves utarbeidet planmateriale som på best mulig måte viser konsekvensene for kvartalet, fasaderekken og omgivelsene.
- d) Eksisterende bygg innenfor bevaringsområde kan bare rives med planutvalgets tillatelse. (Rivingstillatelse kan bare gis ved godkjent søknad for nybygg.)
Følgende prosedyre skal følges:
1. Fylkeskonservators uttalelse vedrørende rivingstillatelse bør innhentes.
2. Planutvalget behandler søknad om rivingstillatelse og oppføring av nybygg.
- f) Nybygg skal gis en plassering og utforming slik at former, materialer, detaljer, farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake nærmest mulig det opprinnelige.
Nye utomhusanlegg som belysning, gjerder, trapper o.a. skal gis en utforming som harmonerer med strøkets opprinnelige karakter.
- g) Eksisterende bygg kan påbygges, tilbygges, utbedres og repareres, innenfor de rammene planen setter.
Ved slike arbeider skal bygningens karakter mht. former, materialer, detaljer, farger og lignende bli opprettholdt eller ført tilbake nærmest mulig det opprinnelige.
- h) **Takform** går fram av tabell, § 3.
Mindre takoppbygg som arker kan bare tillates på den delen av taket som vender mot indre del av kvartalet. Arkene må ligge *vesentlig* tilbaketrukket i forhold til ytterveggliv i etasjen under, og må ikke dekke mer enn 50 % av denne delen av taket.
- i) **Taktekking**
Taktekking skal utføres i mest mulig samsvar med det opprinnelige tekkingsmaterialet.
- j) **Vinduer**
Vindussprosser uten glass tillates ikke brukt utenpå, mellom eller på innsiden av glassflatene.

§ 20 FELLESBESTEMMELSER GENERELT

20.1 For sonene V, VII, VIII, samt kvartalene 27, 32, 38, 41 skal all bebyggelse legges mot reguleringsområdets grense mot gate/ fortau eller mot ytre byggelinje der slik fins.

20.2 Plan- og bygningslovens § 70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke for bebyggelse i sonene V og VIII og i kvartalene 07, 08, 11, 12.
Her skal bebyggelsen være sammenhengende langs gatene (karrebebyggelse).
Åpninger i 1. etasje på maks. 4 m bredde kan tillates som atkomst til garasjekjeller og til indre deler av kvartalet.

20.3 Kjeller kan bygges uavhengig av formålsgrense, også under areal som på plankartet har annet formål enn byggeformål.

20.4 Vegger i tomtegrenser utføres som brannvegger min. A120.

20.5 **Bebyggelsesplan**

For følgende områder skal det utarbeides bebyggelsesplan:

Områdene 05 A (Sjøgt. 21), 11 D (Kirkegt. 50), 37 A (gamle Levanger barneskole), 39 (Stadion), 40, 44, 45, 46 B (Sykehusområdet).

Planutvalget kan også forlange utarbeidet bebyggelsesplan for tiltak som skal igangsettes i andre områder.

Planutvalget avgjør i hvert tilfelle saksbehandlingsform og detaljeringsgrad.
I bebyggelsesplan skal tilhørende gategrunn inngå, dette for å ivareta et helhetlig miljø der gaten er et viktig element. Utvalget kan forlange at tiltak som inngår i gatemiljøet skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

20.6 **Grad av utnytting**

20.6.1 Grad av utnytting må ikke overstige de (maksimums-)verdier som er angitt for de enkelte reguleringsområder i § 3.

Grad av utnytting kan også være angitt med minimum utnytting.

20.6.2 Grad av utnytting angis ved en av følgende definisjoner:

- a. Tillatt bebygd areal, BYA min. og/ eller maks., i % av tomtens areal, i kombinasjon med angivelse av gesimshøyde/ totalhøyde.
- b. Tillatt tomteutnyttelse, TU, i % av tomtens areal, i kombinasjon med angivelse av gesimshøyde/ totalhøyde.
- c. I tillegg kan det i bestemmelsene være angitt:
Tillatt bruksareal, BRA maks., i kvm.
Minste uteoppholdsareal, UA, i % av tomtens areal.
- d. Tomt er det areal som i planen er avsatt til byggeområde.
Definisjon: Byggeforskriftenes § 22 og Norsk Standard 3940 nr. 6.

20.7 **Byggehøyder**

Fastsatt i tabell, § 3, og ellers der området er spesielt nevnt i bestemmelsene.

20.8 **Tak**

20.8.1 Takform går fram av tabell, § 3.

20.8.2 Arker: Inntil 25 % av takarealet kan utgjøres av arker.

Arkene må ligge vesentlig tilbaketrukket i forhold til yttervegglivet.
Arkene skal ha saltak, takvinkel 30 – 45 grader.

20.8.3 Takvinduer: Vinduer av typen overlys, tilnærmet i plan med tekkingen, tillates.

20.8.4 Taktekking: Taket skal tekkes med skifer, teglstein, betongstein, båndteking eller annet tekkingsmateriale av godkjent kvalitet.
Tekkingsmaterialet skal være av mørk farge og matt virkning.
Arker og lignende skal i utgangspunktet tekkes med samme materiale som hovedtaket.

20.9 **Estetikk**

Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, format, fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer med bebyggelsen omkring.

Alle synlige vegger skal være fasademessig utstyrt, også gavlvegger som etter utvalgets skjønn kan bli stående synlig i mer enn ett år.

Planutvalget skal godkjenne:

Fortausbelegg, skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning, husfarger, gjerder, murer og utvendige trapper. Dette skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

20.10 **Ved byggesøknad for nybygg og endringer gjelder:**

Før byggesøknad tas opp til behandling, skal prosjektets konsekvenser være tilstrekkelig belyst mht. den øvrige bebyggelsen og utbyggingen innen det aktuelle reguleringsområdet.

I den sammenhengen kan planutvalget forlange utarbeidet:

- Illustrasjonsplan for hele reguleringsområdet/ kvartalet/ gateløpet.
- Fasadeoppriss, snitt, modell og/ eller annen visualisering av det nye prosjektet satt inn i, og vist i forhold til, den øvrige bebyggelsen.
- Utomhusplan. Detaljeringsgrad spesifiseres nærmere i den enkelte sak.

20.11 **Utendørs salgsboder og serveringssteder**

Utendørs salgsboder og serveringssteder kan bare tillates midlertidig, under ingen omstendighet for mer enn 1/ 2 år av gangen, og bare på steder der de ikke kan bli til ulempe for omgivelser og vanlig ferdsel.

Unntatt fra dette er fortausarealet og inntil 40 % av kjørearealets bredde mellom område 15 (Sejersteds park) og område 10. Dette arealet kan tas i bruk til uteserveringssted i perioden 10.05. og 20.09. hvert år.

Byggverk over fortau skal utføres med lette og åpne konstruksjoner, og legges på fortausnivå. Fast takkonstruksjon tillates ikke, kun markiser tillates.

20.12 **Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelse og utomhusarealer.

Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet beleg med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Derfor skal avslutning av fortau mot kjøreareal utføres med kantstein.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere, skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Ved nyplanting skal det nyttes vekster med lite pollenutslipp.

20.13 **Parkering**

§ 69 nr. 3 i vedtekter til plan- og bygningsloven for Levanger kommune gjelder.

Minimum 5 % (1 av 20 stk.) av parkeringsplassene skal reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Hver av disse plassene skal være min. 380 cm brede og 500 cm lange, og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.

Store parkeringsplasser på terreng bør deles opp med vegetasjon.

20.14 **Uteoppholdsareal/lek i tilknytning til boliger**

§ 69 nr. 3 i vedtekter til plan- og bygningsloven for Levanger kommune gjelder.

Arealene skal ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare.

Uteareal for lek og opphold for barn og unge, skal ferdigstilles samtidig med boligene det skal betjene.

20.15 **Støy**

Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller nye støykilder skal støynivået tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer. Tilfredsstillende støynivå skal dokumenteres ved byggesøknad.
