



MALVIK KOMMUNE

# **KOMMUNEPLANENS AREALDEL MALVIK KOMMUNE 2010-2021**

## **DEL 2 - Planbestemmelser og retningslinjer**



**20.juni 2011**



<b>1</b>	<b>INNLEDNING</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (§ 11-9)</b> .....	<b>5</b>
2.1	FORHOLD TIL EKSISTERENDE PLANER .....	5
2.2	GENERELLE PLANKRAV .....	5
2.3	MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL.....	6
2.4	LEKEPLASSER .....	6
2.5	GRØNNSTRUKTUR .....	7
2.6	FORTETTING .....	7
2.7	PARKERINGSBESTEMMELSER.....	8
2.8	MOBILITETSPLAN OG ABC-PLANLEGGING .....	8
2.9	ESTETIKK OG UTFORMING .....	9
2.10	SKILT OG REKLAME .....	9
2.11	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ .....	10
2.12	KJØPESENTER .....	10
2.13	VEG .....	10
2.14	KOLLEKTIVKNUTEPUNKT .....	11
2.15	BYGGEGRENSE LANGS VEG.....	11
2.16	BYGGEGRENSE LANGS JERNBANE .....	11
2.17	BYGGEGRENSE LANGS SJØ OG VASSDRAG.....	11
2.18	FORSYNINGSLINJER OG BYGGEGRENSER .....	12
2.19	INNHold I UTBYGGINGSAVTALER.....	12
2.20	VANN OG AVLØP .....	12
2.21	OVERVANN .....	12
2.22	STØY.....	12
2.23	RADON.....	12
2.24	GRUNNFORHOLD, GEOTEKNISKE FORHOLD .....	13
2.25	FORURENSET GRUNN .....	13
<b>3</b>	<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7) (§ 11-10)</b> .....	<b>14</b>
3.1	BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	14
3.2	SENTRUMSFØRMÅL (S).....	14
3.3	FØRITIDS- OG TURISTFØRMÅL (FT).....	14
3.4	KOMBINERT FØRMÅL.....	14
3.5	NØRINGSBEBYGGELSE (N).....	15
3.6	IDRETTSANLEGG (I).....	15
<b>4</b>	<b>SAMFØRDESELNLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7) (§ 11-10)</b> .....	<b>16</b>
4.1	VEG.....	16
4.2	PARKERINGSPLASSER .....	16
<b>5</b>	<b>GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7) (§ 11-10)</b> .....	<b>16</b>
5.1	GRØNNSTRUKTUR (G) .....	16
<b>6</b>	<b>LANDBØRKS, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (§ 11-7) (§ 11-11)</b> .....	<b>17</b>
6.1	LANDBØRKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (§ 11-7 NR.5. A.) .....	17
6.2	SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (SB) (§ 11-7 NR.5. B.).....	17
6.3	SPREDT FØRITIDSBEBYGGELSE (SF) (§ 11-7 NR.5. B.).....	18
6.4	SPREDT NØRINGSBEBYGGELSE (SN) (§ 11-7 NR.5. B.).....	18
<b>7</b>	<b>SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7) (§ 11-11)</b> .....	<b>19</b>
7.1	TEMATISKE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (§ 11-11).....	19
7.2	FRILUFTSFØRMÅL (FRI) .....	19
7.3	FISKEOMRÅDER (FI).....	19
<b>8</b>	<b>HENSYNSSØNER (§ 11-8)</b> .....	<b>20</b>
8.1	NEDSLAGSFELT DRØKKEVANN (H110) .....	20
8.2	DUMPEOMRÅDE I SJØ (H190) .....	20
8.3	KVIKKLEIRE (H310_1) .....	20

8.4	STEINSPRANG (H310_2) (NYTT PKT.) .....	20
8.5	SKYTEBANE (H360).....	21
8.6	HØYSPENT (H370).....	21
8.7	SÆRLIG KRAV TIL INFRASTRUKTUR – E6 (H400).....	21
8.8	HENSYN LANDBRUK - KJERNEOMRÅDE JORDBRUK (H510).....	21
8.9	HENSYN FRILUFTSLIV (H530).....	21
8.10	HENSYN GRØNNSTRUKTUR - NÆRTUOMRÅDER OG TURDRAG (H540).....	22
8.11	HENSYN GRØNNSTRUKTUR - SAMMENHENGENDE TURSTI LANGS SJØEN (H540_9).....	22
8.12	BÅNDLEGGINGSSONE HEVILLEN NATURRESERVAT (H720) .....	22
8.13	BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNER (H730) .....	22
8.14	BÅNDLEGGINGSSONE VERN VASSDRAG (H740).....	22
8.15	GJENNOMFØRINGSSONE VIKHAMMER (H810_2).....	23
8.16	GJENNOMFØRINGSSONE HØMMELVIK (H810_3) .....	24
8.17	GJENNOMFØRINGSSONE IKAP - NYE SVEBERG (H810_4).....	25
8.18	GJENNOMFØRINGSSONE – STORSAND-VULU ØSTRE (H810_5) .....	26
8.19	GJENNOMFØRINGSSONE – NY VEGUTLØSNING TIL STORMYRA/STJØRDAL (H810_6) .....	26
8.20	GJENNOMFØRINGSSONE – BETANIA (H810_7) .....	26
8.21	VIDEREFØRING AV JURIDISK BINDEDE KOMMUNEDELPLAN (H910_74).....	26

# 1 Innledning

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 ([LOV 2008-06-27 nr 71](#)) er lagt til grunn ved framstilling av denne arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Formål som er brukt i denne arealdelen framgår av overskriftene i kapittel 3 til 7 og følger av pbl:

§ 11-7 nr. 1. Bebyggelse og anlegg	>	Kap. 3
§ 11-7 nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	>	Kap. 4
§ 11-7 nr. 3 Grønnstruktur	>	Kap. 5
§ 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsliv	>	Kap. 6
§ 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	>	Kap. 7

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på Del 3 - Arealplankartet.

Arealformålet kan enten vises som eksisterende (lysere nyanse) eller framtidig (mørkere nyanse). I den planen viser eksisterende arealformål utbygde områder og de områder der formålet er vedtatt gjennom reguleringsplan. De områder som foreslås gjennom denne revisjonen, videreføres fra tidligere arealplan eller der det er reguleringsplaner på gang, vises som framtidig arealformål.

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre. Hensynssonene er delt inn i seks hovedkategorier med 1-8 spesifikke hensyn. De hensynssonene som er brukt i denne planen står i Kap. 8.

Til hvert arealformål og hensynssone kan og skal det gis bestemmelser og retningslinjer.

Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjer angir forhold og prinsipper som bør følges. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

1) De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift, og med ramme rundt.

a) *Retningslinjene vises med bokstaver og kursiv skrift.*

Bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet for å styre utviklingen i kommunen i ønsket retning slik som den framgår av samfunnsdelen og andre viktige føringer (se Del 1 - Planbeskrivelsen).

Kommunen kan gi bestemmelser og retningslinjer for spesifikke områder som på plankartet er vist med arealformål eller hensynssone (Kap. 3-7), eller gi generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder for bestemte og overordnede forhold uavhengig av arealformål og hensynssone. De generelle bestemmelsene og retningslinjene er samlet i Kap.2.

Alle dokumenter i planen kan ses og lastes ned på kommunens hjemmeside, [www.malvik.kommune.no/kommuneplan](http://www.malvik.kommune.no/kommuneplan).

**Forkortelser:**

B1-26	nummerering av boligområder i kommunen
BYA	bebygd areal for en tomt eller byggeområde, angitt i % eller m <sup>2</sup> og viser hvor stor del av tomten som kan bebygges inkludert parkering, jf TEK/Grad av utnyttning
BRA	bruksarealet for bebyggelse på en tomt, jf TEK/Grad av utnyttning
dB	desibel, støymålingsenhet
Ld	gjennomsnittlige støybelastning over virksomhetens driftstid
Lden	gjennomsnittlige støybelastning over et år (årsmiddelverdi, dag-kveld-natt)
L5AF	for støyberegninger: nivå målt med tidskonstant ”fast” på 125 ms som overskrides av 5 % av <i>hendelsene</i> i løpet av en nærmere angitt periode, dvs et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser
MUA	areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomta, som ikke er avsatt til adkomst og parkering
SV	samleveger; veger fra hovedveger og inn i boligområder
TEK	<a href="#">Teknisk forskrift</a> ; angir tekniske krav til byggverk, detaljering av plan- og bygningsloven

## 2 Generelle bestemmelser og retningslinjer (§ 11-9)

- 1) De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift, og med ramme rundt.
  - a) *Retningslinjene vises med bokstaver og kursiv skrift.*

### 2.1 Forhold til eksisterende planer

Regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 01.07.2010 skal fortsatt gjelde med unntak av de tillegg og presiseringer som følger av følgende bestemmelser:

- [Fortetting](#)
- [Minste uteoppholdsarealer](#)
- [Parkeringsbestemmelser](#)
- [Båndlagte områder](#)

### 2.2 Generelle plankrav

I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt. Barn- og unges interesser og rettigheter skal ivaretas i planprosessen og i planen. Barns bruk av og bevegelser i området (stier, snarveier) skal kartlegges, kartfestes og tas hensyn til. Kartleggingen skal dokumenteres og være en del av planforslaget/-beskrivelsen.

- a) *Kartlegging av barns bevegelser og bruk av områder bør følge metodikken [Barnetråkkregistrering](#).*

- 1) Reguleringsplanarbeid skal følge veilederen ”Bedre planlegging - færre farer” fra Det kriminalitetsforebyggende råd, se [www.krad.no](http://www.krad.no) når det gjelder kriminalitetsforebyggende vurderinger og tiltak. Vurderingene og foreslåtte tiltak skal framgå av planbeskrivelsen.
- 2) Sol- og skyggediagram skal være del av dokumentasjonen ved komplett reguleringsplan. Diagrammet skal vise vår- og høstjevndøgn og 1.august ved tidspunktene kl. 12.00 og 18.00. Sol- og lysforhold for uteareal og boenheter skal prioriteres ved plassering og utforming av nye bygg.
- 3) Krav til vurderinger og dokumentasjon i plansaker følger av bestemmelser og retningslinjer i dette dokumentet, blant annet:
  - [mobilitetsplan](#)
  - fortettpotensialet
  - arealregnskap; angivelse av antall boenheter/bygg/anlegg og størrelse, utearealer (privat, felles), lekearealer, møteplasser
  - valgte løsning i forhold til ivaretagelsen av universell utforming
  - adkomst
  - [parkeringsregnskap](#)
  - kulturminner og -miljø
  - [støyforhold](#)
  - [diverse grunnforhold](#)
  - virkningen av tiltaket for nrområdet/-miljøet, sosial infrastruktur (skole/barnehage), teknisk infrastruktur (veg/VVA)
  - [vurdering utbyggingsavtale](#)
  - illustrasjoner/aksiometrier
  - bildemontasjer som viser virkningen av tiltaket for nrområdet, samt fjernvirkningen

- vurdere tiltaket i forhold til gjeldende krav til konsekvensutredning

Oversikten er ikke uttømmende.

- 4) Ved etablering av ny virksomhet eller endringer i eksisterende virksomheter som kan avgi støy eller annen forurensning, skal tiltakshaver avklare om det kreves søknad om utslippstillatelse. Dette skal gjøres før utarbeidelse av plan, søknad om.
- 5) Retningslinjer og veiledere for planlegging og utbygging fra rett fagmyndighet skal legges til grunn for faglige utredninger og planleggingen.

## 2.3 Minste uteoppholdsareal

- 1) Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomta, som ikke er avsatt til adkomst og parkering. MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesplasser). MUA for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder. Arealet skal ligge innenfor boligformålet i planen.
- 2) Kvalitetskrav:
  - Skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk
  - Utendørs støynivå maks. 55 dB Lden
  - Arealer brattere en 1:3 skal ikke regnes med
  - Privat og felles uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til boenhetene

a) *Minimum 30 % bør være solbelyst i tiden 10 - 18 ved vår-/høstjevndøgn.*

## 2.4 Lekeplasser

- 1) Størrelseskrav:

Lekeplasse type	Areal totalt per bolig	Min. areal per bolig	Min areal totalt	Betjente antall boliger	Avstand fra bolig
Lekeplasse ved inngang	Minst 25 m <sup>2</sup> opparbeidet	5 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Maks 30	Maks 50 m
Nærlekeplasse	lekeplasse per bolig	10 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup> 1)	Maks 150	Maks 150 m
Strøkslekeplasse		10 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup> 2)	Maks 500	Maks 500 m

Kilde: NIBR plankrav til arealer og avstander til bolig.

<sup>1)</sup> Kan deles i mindre enheter; hver på minst 500 m<sup>2</sup>

<sup>2)</sup> Kan deles i mindre enheter; hver på minst 2 500 m<sup>2</sup>

- 2) Kvalitetskrav:
  - Det stilles krav om felles lekeplasse ved utbygging av 4 eller flere boenheter.
  - Lekeplasser og friområder skal sikres sentral plassering og være lett og trafikksikker tilgjengelig for alle brukerne.
  - Lekeplasser skal avsettes før boliger og veger plasseres.
  - Lekeplasser skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot støy og annen forurensning, sterk vind og trafikk.
  - Utendørs støynivå maks. 55 dB Lden.
  - Lekeplassene skal også ha funksjon som sosial møteplass.
  - Lekeplasser skal følge prinsippet om universell utforming ihht enhver tid gjeldende regelverk, jf TEK.
  - Lekeplasser skal/bør legges i tilknytning til turdrag, stier eller andre grøntområder.
  - Naturlig vegetasjon bør sikres og tas vare på som en del av anlegget.

- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent ihht utomhusplan/utbyggingsavtale før ferdigattest for bolig gis.

a) *Minimum 30 % bør være solbelyst i tiden 10 - 18 ved vår-/høstjevndøgn.*

## 2.5 Grønnstruktur

a) *I nye utbyggingsområder bør minste bredde på regulert hovedgrøntdrag være 50 meter. Unntaksvis kan bredde på 25 meter tillates på kortere strekninger hvor bebyggelse, o.a. gjør at 50 meter ikke er mulig.*

## 2.6 Fortetting

- 1) Med fortetting menes økt antall boenheter innenfor et allerede regulert område. Det forutsettes at fortettingen ikke skal medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse, spesielt i forhold til sol-/skygge-forhold og utsikt.
- 2) Ønsket fortetting og valgt løsning skal grunngis og bygge på en vurdering av fortettingspotensialet til tomten/området sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, områdets karakter, tilgang til grønt- og lekeområder, adkomstforhold og trafikksikkerhet. Vurderingene skal dokumenteres og følge saken.
- 3) Soner:  
**Sone A:** Fortetting/omforming innenfor definert [sentrumsformål](#)  
**Sone B:** Fortetting i tettbygde områder på Vikhammer; områder/tomter med direkte adkomst fra hovedveg eller samleveg.  
**Sone C:** Villahagefortetting i tettbygde områder for boligområdene B 1-10, 13-18, 20-25.

Sone	boligtype	bygge- høyde	utnyttelses- grad, inntil *	min. MUA per enhet **	parkerings- krav bil ***	Avfallsløsning	plankrav
A	Flerbruks- enheter/ leiligheter	3-6 etg	% BYA = 40 %	40 m <sup>2</sup> hvorav min. 50% i fellesløsning	1,5 inkl gjest, fellesløsning i kjeller	Felles nedgravd	X
B	Småhus- bebyggelse, kjede, flermanns- bolig, tunstruktur	3 etg, inkl sokkel og loft	% BYA = 35 %	200 m <sup>2</sup> , hvorav min. 25 m <sup>2</sup> i fellesløsning ved 4 eller flere enheter	1,5 +0,5 gjest, fortrinnsvis i fellesløsning/ kjeller	Felles samlepunkt, nedgravd skal vurderes. Frittstående private dunker tillates ikke.	X
C	Enebolig/ 2-mannsbolig	gjeldende plan	% BYA = 30 %	300 m <sup>2</sup> , +50 m <sup>2</sup> per utleieenhet	2 +1 gjest, +1 per utleieenhet	Private dunker	Plankrav for ikkeregul- erte områder

\*% BYA = tillatt bebygd areal etter TEK/Grad av utnyttning, angir i % hvor stor del av tomten som kan bebygges inkludert parkering.

\*\* Krav til minimum uteareal er overstyrende for BYA.

\*\*\* parkeringskrav for bil, for p-krav for sykkel se Parkeringsbestemmelser

#### 4) Definisjon av boligformer:

- **Hybel** er ikke en selvstendig boenhet. Den deler funksjoner som kjøkken og/eller bad med en primærleilighet.
- **Hybelleilighet** er en selvstendig boenhet som har alle nødvendige boligfunksjoner. Egen



boenhet knytter seg i denne sammenheng hovedsakelig til selvstendige boenheter adskilt fra eventuell primærenhet, eller hybel som en del av hybelhus.  
- For andre boligformer se TEK.

## 2.7 Parkeringsbestemmelser

### 1) Krav:

Formål	Bil	Sykkel	Per
Bolig	*	1,0	<55 m <sup>2</sup> BRA
Bolig	*	2,0	55-100 m <sup>2</sup> BRA
Bolig	*	3,0	>100 m <sup>2</sup> BRA
Forretning	2,0	2,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Kontor	2,0	2,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Industri/ lager	1,0	1,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Forsamlings-/konferanselokaler	10,0	10,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Hotell/ overnattingssteder	0,5	0,0	gjesterom
Serveringssteder	7,0	7,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Barnehager	6,0	2,0	avdeling
Skole (grunnskole)	5,0	5,0	10. årsverk
Bo- og servicesenter (sykehjem)	2,0	1,0	10. seng
Treningsstudio	2,0	2,0	100 m <sup>2</sup> BRA

\* For parkeringskrav for bil, se Fortetting

- 2) Det tillates ikke parkering av kjøretøy med tillatt totalvekt over 7,5 tonn i boligfelt.
- 3) Ved endringer av eksisterende bygninger kreves det biloppstillingsplasser jf tabellen.
- 4) Kommunen kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis legges annet sted i rimelig nærhet mot tinglyst rettighet. Kommunen kan for den enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger særlige grunner.
- 5) Minst 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede, dog ikke mindre enn 1 plass. Parkeringsplasser for forflytningshemmede plasseres så nære hovedinngangen som mulig, helst i en avstand på under 20 meter.
- 6) Ved hver plansak skal det følge med et parkeringsregnskap som viser antall plasser i forhold til omsøkt tiltak. Plassering av parkeringsplassene skal framgå av utomhusplan.

## 2.8 Mobilitetsplan og ABC-planlegging

### 1) Mobilitetsplan:

Ved etableringer av virksomheter over 20 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 400 m<sup>2</sup> BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Kravet skal også dekke søknad om bruksendring.

Mobilitetsplanen skal inneholde dokumentasjon på /vurdering av:

- Antall ansatte
- Besøksintensitet
- Omfang av vareleveranse og eventuelt godstransport. All transport inn og ut av virksomheten

- (personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport)
- Fordeling av transporten gjennom døgnet.
  - Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
  - Tilrettelegging for ønsket reisemiddelfordeling

2) En konsekvensutredning skal alltid omfatte mobilitetsplan.

a) ABC-planlegging som legges til grunn ved lokalisering av virksomheter:

Næringskategorier (over logistikk, lokalisering, størrelse, transportbehov og bilavhengighet med mer)

<b>Bedrift</b>	<b>Kriteria</b>	<b>Lokaliseres</b>	<b>Eksempler</b>
<b>A</b>	Høy arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og lav bil- og godsavhengighet.	- innenfor sentrumsområdene Hommelvik, Sveberg og Vikhammer	Skoler, Barnehager, Kommuneadministrasjon, Malvik Folkebibliotek, NAV, Cafe Rampa, Malvik storsenter, Frisørsenteret, Dagligvarebutikker, Konsulenter, Kontor- og servicebedrifter
<b>B</b>	Moderat arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og moderat bil- og godsavhengighet.	- i tilgrensende sentrumsområder til Hommelvik, Sveberg og Vikhammer	Hommelvik Jernvare, Hommelvik autosenter, Torp ridesenter, Vikhammer Camping
<b>C</b>	Lav arbeidsplass- og besøksintensivitet i forhold til grunnarealet, og høy bil- og godsavhengighet.	- i nærhet og med god tilknytning til E6. Havnerelatert virksomhet knyttes til Muruvik Havn	Nortura, Malvik Fryselag, Djupvasskaia, Muruvik Havn

## 2.9 Estetikk og utforming

- a) I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til selve tiltaket, omgivelsene og til fjernvirkning.
- b) Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter. Ny bebyggelse skal underordne seg området topografiske særpreget, og skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, kulturlandskap og den tradisjonelle byggeskikken.
- c) Fjernvirkning av bygg skal dempes og bruk av reflekterende farger skal unngås. Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse der byggverk vil få en fjernvirkning.
- d) Ved planlegging og bygging av vei og bane og andre samferdselstiltak, skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.

## 2.10 Skilt og reklame

- 1) All skilting og reklame skal vurderes. I sentra, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer, skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.
- 2) Skilt og reklame skal plasseres på veggflaten. Det tillates ikke plassert på tak, møne eller over gesims. I områder som ikke er avsatt til sentrumsformål kan frittstående skilt eller ID- master benyttes der det er flere virksomheter eller større informasjonsbehov.

- 3) Plassering og utforming av skilt og reklame skal følge prinsippet om universell utforming.
- 4) Skilt eller reklameinnretninger m.v. skal ikke dekke mer enn ¼ -del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m<sup>2</sup>. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles og ensartet skilt.
- 5) Lyssetting skal ta hensyn til omgivelsene. Lyskasser tillates kun under spesielle forutsetninger, og da med lukket front.
- 6) Det tillates bare skilt og reklame for egen virksomhet og produkter. Reklame skal være underordnet i forhold til virksomhetens navn/ logo. I vinduer og på markiser tillates bare firmanavn eller logo.
- 7) Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller vedlikehold tillates ikke.

### 2.11 Kulturminner og kulturmiljø

- 1) Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Ved plansaker skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
- 2) For bevaringsverdig bebyggelse, bygningsmiljøer og objekter som er kartlagt i Kommunedelplanen kultur (2001-2004 (2010)) og i kommunedelplanen for Hommelvik sentrum, gjelder bestemmelser og retningslinjer fastsatt i de respektive delplanene.
  - a) *Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner med mer, skal bevares. Antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap, skal bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes.*

### 2.12 Kjøpesenter

- 1) Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides innenfor sentrumsområdene i kommunen.
- 2) Definisjon av kjøpesenter:

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handlespark jf [Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre](#).

### 2.13 Veg

- 1) Ved planlegging og dimensjonering av offentlige veg skal Vegnormalene 017 og 018 legges til grunn.
- 2) Ved planlegging og dimensjonering av gang- og sykkelveg skal dette ha en minimumsbredde på 3 meter.
- 3) Det tillates kun én avkjørsel per boligtomt.
- 4) Det skal planlegges for et utbyggingsmønster som muliggjør at framtidig trafikkvekst i størst mulig grad kanaliseres til kollektivtrafikk og gang- og sykkelveger.
- 5) Ved alle vegprosjekter skal det vurderes:
  - behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelveg og fortau
  - mulighet for å etablere eller vedlikeholde grønne strukturelementer i tilknytning til vegen

(trerekker, alleer, bekker med mer).  
Vurderingene skal dokumenteres og følge saken.

## 2.14 Kollektivknutepunkt

- 1) Kollektivknutepunkter og stoppesteder for buss/bane skal ivareta tilgjengelighet for alle brukegrupper, med utforming i henhold til krav om universell utforming.
  - 2) For alle bussholdeplasser skal det avsettes plass for leskur med minimumsstørrelse 4 x 2,5 meter. Ved kollektivknutepunkt skal det avsettes areal for doble leskur, sykkelparkering og bilparkering.
- a) *Det tilrettelegges for sanntidsinformasjon, trådløst nettverk, for langtidsparkering/-parkering over natten og ladestasjoner for el-biler.*

## 2.15 Byggegrense langs veg

- 1) Byggegrensen langs fylkesvegene gjennom kommunen settes til 50 meter fra midtlinje veg i uregulerte områder.
- 2) Byggegrense langs riksveg/E6 er 50 meter fra midtlinje veg, med unntak av strekningen Svebergkrysset-Stav der byggegrensen på nordsiden settes til 150 meter fra midtlinje veg.
- 3) Byggegrense langs kommunale veger er 15 meter fra midtlinje veg.

## 2.16 Byggegrense langs jernbane

- 1) Byggegrense mot jernbane er 30 meter, målt fra det nærmeste spor. I regulerte områder hvor byggegrense er vist gjelder den regulerte avstanden.
- a) *Der hvor det ikke er et klart naturlig hinder mot jernbanesporet, må dette sikres med sikringsgjerde.*

## 2.17 Byggegrense langs sjø og vassdrag

- 1) Med sjø menes saltvann. Med vassdrag forstås i bestemmelsene vann, elvestrekninger, bekker og dammer med tilhørende kantsone som har naturlig tilsig.
- 2) Innenfor LNF-området tillates ikke ny bebyggelse nærmere sjøen (saltvann) enn 100 meter. Der det i reguleringsplan for tettbygde strøk ikke er angitt byggegrense mot sjøen, skal bebyggelse og oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, lokaliseres minst 30m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvannstand.
- 3) Det fastsettes byggeforbudssone på 50 meter langs vassdrag (ferskvann) i LNF-områder. I byggeområder gjelder 30 meter. Byggeforbudssone langs det vernede vassdraget Homla er 100 meter med unntak for Hømmelvik sentrum der sonen settes til 50 meter, se punktet Båndleggingssone verna vassdrag (H740).  
Eventuell etablering av ny bebyggelse/tiltak ved og rundt Foldsjøen må skje over kote 210.55. (jf brev fra Meråker Bruk som har satt en nedre kotehøyde for ny bebyggelse pga. isgang/høy vannstand).  
Innenfor byggeforbudssonen tillates ikke iverksatt tiltak, herunder bekkelukking. Nødvendige tiltak for å sikre og ivareta vann- og naturmiljøet vil kunne tillates etter vurdering av fagmyndighet.

## 2.18 Forsyningslinjer og byggegrenser

1) Planlagte byggeområder for boliger, hytter, campingvogner, institusjoner, skoler, barnehager, områder hvor barn og unge oppholder seg og permanente arbeidsplasser, skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et elektromagnetfelt på 0,4 mikrotlesla jf. veiledning fra [Statens Strålevern](#).

a) *Når gater rehabiliteres, eller det gjennomføres fortetting eller utbygging i området, bør luftlinjer (høyspent/lavspent/tele/fiber) legges i jordkabel.*

## 2.19 Innhold i utbyggingsavtaler

1) Utbyggingsavtale skal benyttes dersom det er nødvendig å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, og kommunens handlings- og økonomiplan. Utbyggingsavtalen kan omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig/vedtatt teknisk/grønn infrastruktur. Herunder parkeringsanlegg og friområder. Utbyggingsavtalen kan også omhandle antall boliger, type og utforming av boliger. (jf plan- og bygningsloven § 17-2, og kommunens [forutsigbarhetsvedtak](#))

## 2.20 Vann og avløp

1) Kommunens [VA-norm](#) skal legges til grunn ved behandling og gjennomføring av offentlig ledningsnett.

## 2.21 Overvann

1) Håndtering av overvann skal løses lokalt, eventuelt ved fordrøyning. Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøet, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme naturmangfold. Ved reguleringsplan og søknad om bygge- og anleggstiltak, skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering.

## 2.22 Støy

1) Støybelastningen fra tiltak og/eller virksomheter skal midles over driftstid, L<sub>d</sub>, eller døgnet. For grenseverdier vises det til gjeldende lover og retningslinjer.

2) I plansaker hvor boenheter blir liggende støyutsatt til, settes det krav om en stille side der minimum ett soverom plasseres.

a) *Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.*

## 2.23 Radon

1) Det skal gjennomføres og dokumenteres radonsikringstiltak for alle nye byggeprosjekter, jf TEK.

2) Dokumenterte målinger av radonkonsentrasjonen i bygget skal foreligge senest 1 år etter at brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Tiltak skal iverksettes ved konsentrasjoner over gjeldende tiltaksgrense.

## **2.24 Grunnforhold, geotekniske forhold**

- 1) Dokumentasjon på den geotekniske sikkerheten for et område, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene, skal foreligge ved all utbygging.
- 2) All utbygging under marin grense (150 -200 moh) må vurderes i forhold til kvikkleire. Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig.
- 3) Ved regulering i sjønære områder skal en sikre at ny bebyggelse ikke plasseres flomutsatt i forhold til stormflo og forventet havnivåstigning for området.
- 4) Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt, jf. TEK og fagmyndighetens til en hver tids gjeldende retningslinjer. Ved område- og detaljregulering skal det innarbeides bestemmelser om minste kote for terreng og grunnmur der dette er aktuelt for å sikre bebyggelse og anlegg mot flom.

## **2.25 Forurenset grunn**

- 1) I områder med forurenset grunn eller fare for forurensning i grunnen skal ” Forskrift om begrensnig av forurensning” (Forurensningsforskriften) legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling.

### 3 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7) (§ 11-10)

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg

- 1) Boligområdene B 1-10, 13-18, 20-25:  
Det åpnes for [fortetting Sone C](#), villahagefortetting, i disse områdene.
- 2) Garasjer i boligområder:  
Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter. Størrelse på garasjer skal avpasses tomtestørrelse og bygningsvolum på den enkelte tomt og helheten i omgivelsene. Maksimal størrelse skal være 50 m<sup>2</sup> BRA.

#### 3.2 Sentrumsformål (S)

- 1) S1 - Vikhammer:
  - Sentrumsformålet omfatter forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse.
  - Videreutviklingen av sentrumsområdet skal avklares gjennom plan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1, se punktet [Gjennomføringssone Vikhammer \(H810 2\)](#).
  - Innenfor sentrumsformålet skal boligfortetting skje ihht sone A, Fortetting.
- 2) S2 - Sveberg:
  - Sentrumsformålet omfatter forretning og tjenesteyting. Innenfor sentrumsområdet åpnes det ikke for boligbebyggelse.

#### 3.3 Fritids- og turistformål (FT)

- 1) Utvidelse av campingplasser kan ikke skje uten at det utarbeides reguleringsplan.
- 2) Spikertelt tillates ikke.
- 3) Platter/terrasser i tilknytning til campingvogn godkjennes inntil en størrelse på 15 m<sup>2</sup> når plassert på terreng.
- 4) Tilknytning av campingområder til kommunalt ledningsnett tillates bare på steder der vogner er oppstilt på godkjent campingplass, der eier av campingplassen er VA-abonnet og vannforbruket blir målt over vannmåler. Gjelder også tilknytning til privat anlegg som er tilknyttet kommunalt nett.

#### 3.4 Kombinert formål

- 1) **NF1 – Nærings- og forretningsområdet Vuluvegen-Stav:**  
I det kombinerte formålet åpnes det for kunnskapsnæring og plasskrevende servicenæring. Plasskrevende handels- og tjenestevirksomhet i henhold til [fylkesdelplan Ny giv](#), kap. 5, pkt 4, 2. og 4. avsnitt, kan tillates. Kjøpesenter slik det er definert i [planbestemmelsenes pkt. 2.12](#) inngår ikke i formålet.  
  
Det stilles krav til reguleringsplan, jf. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1.  
Reguleringsplanen skal blant annet vise/beskrive:
  - tomteinndeling; tomtestørrelsen skal fortrinnsvis være på mellom 5.-10.000 m<sup>2</sup>
  - nærings sammensetninger, drøftet i forhold til handels- og lokaliseringsanalysen
  - grønnsstrukturer i henhold til hensynssoner
  - sikre adkomstforhold til/fra E6 og veiforbindelse til det nye næringsområdet Nye Sveberg (IKAP).

- gang- og sykkeladkomst, kollektivtilgjengelighet og parkeringsdekning

Planbeskrivelsen skal drøfte tiltaket i forhold til [Forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre av 27.06.2008](#) og Retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester i Sør-Trøndelag i [fylkesdelplan Ny giv av 27.02.2003](#).

Listen er ikke uttømmende.

Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.

### 3.5 Næringsbebyggelse (N)

1) **N2 - Muruvik Havn:**

Før ny virksomhet etableres på Muruvik havn skal ny veg være bygd i henhold til reguleringsplanen.

2) **N3 - Muruvik Næringspark:**

Industri-/lagerområdet skal benyttes som bakareal for havnevirksomheten på Muruvik Havn. Næringsområdet kan grovplaneres men ikke ferdigstilles før ny veg til havneområdet er ferdigstilt. Innenfor området tillates ikke etablert brann/eksplosjonsfarlig og vannkrevende industri, eller bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder eller for det tilgrensende kulturminnet ferdselsveien, "Gamle Kongeveg".

3) **N4 - IKAP-Nye Sveberg**

Bedrifter som etablerer seg må ligge i kategorien B og C-bedrift, det vil si arealkrevende virksomheter jf [IKAP](#).

Tillatt parkeringsdekning settes til maksimalt 1,0 plass per 100 m<sup>2</sup>.

Det stilles krav til områderegulering, jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1, se [Gjennomføringszone IKAP-Nye Sveberg \(H810\\_4\)](#).

1) .

### 3.6 Idrettsanlegg (I)

1) Jord- og skogloven skal gjelde innenfor området, jf Skogloven § 2 og Jordloven § 2.

2) Det settes krav om reguleringsplan ved ny eller endring av eksisterende virksomhet.



## 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7) (§ 11-10)

---

### 4.1 Veg

1) Gang- og sykkelvegen mellom Hommelvik og Sveberg skal bygges slik at det blir separat felt for gående og syklende.

a) Samleveger - SV:

*Samlevegene går fra boligfelt og fram til sentra i tettstedene, skoler, hovedveger etc. Alle samleveger skal ha en minimumsstandard med fortau.*

### 4.2 Parkeringsplasser

a) Park and ride:

- Det bør etableres ladestasjon for el-biler.

- Deler av parkeringsplassene bør tilrettelegges for langtidsparkering / parkering over natten.

## 5 Grønnstruktur (§ 11-7) (§ 11-10)

---

### 5.1 Grønnstruktur (G)

- 1) Områder for grønnstruktur skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for naturmangfold, skal tas vare på.
- 2) Det kan, etter behov og i samråd med kommunen, tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker og lekeapparater og etablere beplantning.
- 3) Det skal sikres god sammenhengende kontakt innenfor og mellom grøntområdene, spesielt mellom sjø og markaområder. Det skal utarbeides og utplasseres skilting og informasjon om områdene og turmulighetene.
- 4) All opparbeidelse og skjøtsel skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.
- 5) Vegetasjonen skal være naturlig og stedegen.

## 6 Landbruks, natur- og friluftsmål (§ 11-7) (§ 11-11)

### 6.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (§ 11-7 nr.5. a.)

- 1) Innenfor LNF-området er det forbudt med spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse. Nye skogskoier tillates ikke.  
Denne bestemmelsen er ikke til hinder for:
    - at eksisterende bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse tillates oppbygd etter brann.
    - mindre vesentlig utvidelser av eksisterende bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse (presiseringer for fritidsbebyggelse se [punktet 6.3](#)).
  - 2) I LNF-områder kan det ikke etableres ny utbygging i konflikt med nasjonale eller regionale viktige natur- og viltområder.
  - 3) Turveger skal tilpasses landskapet og gå i turdrag som gir varierte opplevelser. Turveger i tettstedene er en viktig del av kommunens kommunikasjonssystem og skal sikres gjennom planlegging, drift og vedlikehold. Det skal sikres trafikksikre forbindelser og god tilgjengelighet mellom de ulike grøntområdene.
  - 4) Nærturområder, turdrag og snarveger og adkomst til disse, skal sikres i regulerings-, og dele- og byggesaker. Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes i planlegging og opparbeiding.
  - 5) Etablering av rasteplasser og gapahuker og lignende i tilknytning til turdrag og nærturområder, må omsøkes. Tiltakene skal fremme allmennhetens bruk av områdene.
  - 6) Turveger og tilrettelagte tiltak for friluftsliv i LNF- områder skal ikke være til hinder for landbruksdrift, samtidig som driften normalt ikke skal hindre tilgjengelighet til bruk av turvegen.
- a) Ved en eventuell omdisponering av jordbruksareal kreves en høy utnyttelsesgrad.
- b) Kulturlandskapspreget i områdene opprettholdes. Det tas særlig hensyn for å unngå forringelse av kulturlandskapskvalitetene som omfatter både dyrket mark og tilhørende bygningsmiljøer. For tiltak i nærheten av områder som er omtalt i Fylkesmannens prosjekt "[Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag](#)", må det vises spesielle hensyn.

### 6.2 Spredt boligbebyggelse (SB) (§ 11-7 nr.5. b.)

- 1) Innenfor område for spredt boligbebyggelse som avsatt på arealplankartet, kan det tillates inntil 10 nye boligheter, evt. med en bileilighet per bolig, i planperioden.
- 2) For boligbebyggelse kreves detaljregulering hvis en ny etablering medfører at det oppstår klyngebebyggelse.
- 3) Det tillates tomtefradeling på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt utnyttelse er % BYA= 30%. Ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende skal ha farge, form og volum som passer til øvrig eksisterende bebyggelse i området, for øvrig utnyttelse ihht plan- og bygningsloven.
- 4) Boligene skal ha adkomst via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.
- 5) All boligbygging innenfor området må skje med godkjent enkeltreanlegg eller at de knyttes til et godkjent fellesanlegg.

- 6) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller [naturmangfold](#) av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

a) *Boligene bør tilknyttes offentlig vann.*

### 6.3 Spredt fritidsbebyggelse (SF) (§ 11-7 nr.5. b.)

- 1) Innenfor område for spredt fritidsbebyggelse som avsatt på arealplankartet, kan det tillates inntil 15 nye fritidshus i planperioden.
- 2) For fritidsbebyggelse kreves det detaljregulering hvis en ny etablering medfører klyngebebyggelse.
- 3) Fritidsbebyggelse skal ha maksimal rafthøyde 3,0 meter, ha saltak og takvinkel på minimum 22 grader og maks. 33 grader. Det skal nyttes naturvennlige materialer. Fasader og fargevalg tilpasses omkringliggende terreng og vegetasjon.
- 4) Såfremt forholdet til friluftsinnteresser og estetiske retningslinjer er ivaretatt, kan utvidelse tillates av eksisterende fritidsbebyggelse i en etasje og til totalt BYA=80m<sup>2</sup>. I tillegg kan det tillates frittliggende uthus i en etasje på inntil BYA=30m<sup>2</sup>.
- 5) Ved fremføring av vann til fritidsboligen må godkjent avløpsløsning foreligge.
- 6) Tomten skal være sikret adkomst og parkering. Adkomst skal skje via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.
- 7) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller [naturmangfold](#) av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

### 6.4 Spredt næringsbebyggelse (SN) (§ 11-7 nr.5. b.)

- 1) Innenfor område for spredt næringsbebyggelse som avsatt på arealplankartet, kan det tillates inntil 6 spredtbygde bygg for næringsvirksomhet i planperioden.
- 2) For næringsbebyggelse kreves detaljregulering hvis en ny etablering medfører at det oppstår klyngebebyggelse.
- 3) Etablering av ny næringsbebyggelse tillates med inntil BRA=200m<sup>2</sup>.
- 4) Næringsvirksomheten skal ha adkomst via godkjent avkjørsler fra offentlig veg, fortrinnsvis i fellesløsning.
- 5) Alle næringsbygg innenfor området må ha godkjent enkeltreanseanlegg eller at de knyttes til et godkjent fellesanlegg.

- 6) Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres nær eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse eller adkomst til bebyggelsen skal ikke ligge på dyrket eller dyrkbar mark, komme i konflikt med verdifullt kulturlandskap eller [naturmangfold](#) av nasjonal eller regional verdi. Veiledende avstand er 30 meter. Etableringene skal heller ikke være til hinder for driften av jord- og skogbruksarealer. Veiledende avstand til gårds- og driftsbygninger er 100 meter. Kommunens landbruksmyndighet skal godkjenne plasseringen i hvert enkelt tilfelle.
- 7) Innholdet i veilederen "[Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss](#)" utgitt av Miljøverndepartementet og Landbruks- og Matdepartementet, skal legges til grunn for godkjenning av nye spredtbygde næringsbygg

a) *Næringsbebyggelsen bør tilknyttes offentlig vann.*

### **Felles retningslinje for spredt utbygging:**

*Kulturlandskapspreget i områdene opprettholdes. Det tas særlig hensyn for å unngå forringelse av kulturlandskapskvalitetene som omfatter både dyrket mark og tilhørende bygningsmiljøer. For tiltak i nærheten av områder som er omtalt i Fylkesmannens prosjekt "[Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag](#)" og i rapporten "[Kartlegging av verdifull kulturmark i Mostadmarka, Malvik](#)" (NTNU Rapport botanisk serie 2007-3), må det vises spesielle hensyn.*

## **7 Sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7) (§ 11-11)**

---

### **7.1 Tematiske bestemmelser og retningslinjer (§ 11-11)**

- 1) Tiltak (f.eks. brygger, gjerder, mudring, utfylling etc.) i sjøen, strandsonen og i/langs vassdrag som ikke er avklart gjennom plan, tillates ikke.

### **7.2 Friluftsmål (FRI)**

- 1) Friområder i sjø skal benyttes i sammenheng med det tilgrensende grønt-/LNF-formålet på land.
- 2) I friluftsområder i sjø åpnes det ikke for båter på svai (båter som ligger i fortøyning på sjøen).

a) *I friluftsområder i sjø tillates ikke ferdsel med båter med unntak av ferdsel direkte til brygge/naust.*

### **7.3 Fiskeområder (FI)**

- 1) Tillatelse til andre tiltak innenfor formålet må avklares med Fiskeridirektoratet.

## 8 Hensynssoner (§ 11-8)

---

### Sikringssoner jf. § 11-8 a) :

#### 8.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

- 1) I tilknytning til vann- og reservevannkildene Stavsjøen, Jonsvatnet, Bakktjønna, Damtjønna og Vennatjønna er det et generelt byggeforbud. Byggeforbudssonen omfatter også nedslagsfeltet for de aktuelle vannkildene.
- 2) Drikkevannskildene med nedslagsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten.
- 3) Bjørnmyra høydebasseng skal ivaretas som drikkevannskilde. Drikkevannskildens nedslagsfelt skal holdes fritt for tiltak som kan skade vannkvaliteten.
- 4) For drikkevannet Jonsvatnet med nedslagsfelt gjelder bestemmelser og retningslinjer fra [Trondheim kommune](#).

#### 8.2 Dumpeområde i sjø (H190)

- 1) Det foreligger et generelt forbud mot dumping i sjø, med mindre det etter søknad blir gitt tillatelse av Fylkesmannen.

### Faresoner jf. § 11-8 a):

#### 8.3 Kvikkleire (H310\_1)

Områdene fra NVEs faresonekart, kvikkleirekart, er lagt til grunn.

- 1) Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Tilstrekkelig dokumentasjon av sikkerhet mot skred skal sendes på høring til rett myndighet.  
Om øvrige forhold vedrørende grunnforhold, se [planbestemmelsen 2.24](#).

#### 8.4 Steinsprang (H310\_2) (nytt pkt.)

Områdene fra NVEs aktsomhetskart for steinsprang er lagt til grunn.

- 1) Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Tilstrekkelig dokumentasjon av sikkerhet mot skred skal sendes på høring til rett myndighet.  
Om øvrige forhold vedrørende grunnforhold, se [planbestemmelsen 2.24](#).

### **8.5 Skytebane (H360)**

- 1) I områder avsatt med faresone skytebane, Venna, Ivermoen, Hønstad, skal det ikke iverksettes tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten, med hensyn til støy, fare og sikkerhet. Eventuelle tiltak må utredes i forhold til eventuelle konflikter.

### **8.6 Høyspent (H370)**

- 1) H370 1:  
Byggegrense mot nord 19 m, byggegrense mot sør 16 m.
- 2) H370 2:  
Byggegrense på 38 m i hver retning.

### **Sone med særlig krav til infrastruktur jf. § 11-8 b):**

#### **8.7 Særlig krav til infrastruktur – E6 (H400)**

- a) *Areal avsatt for utvidelse av E6 til 4-feltsveg, S9-standard.*

### **Sone med særlig angitt hensyn jf. § 11-8 c):**

#### **8.8 Hensyn landbruk - kjerneområde jordbruk (H510)**

Område H510\_1: Leistad-Hønstad

Område H510\_2: Malvik sentrum-Smiskaret

Område H510\_3: Karlsruyst-Hommelvikhøgda

- a) *Dette er områder som i et 50-års perspektiv forbeholdes jordbruksproduksjon.*
- b) *Det er viktig å unngå å dele opp kjerneområdene i flere mindre deler.*
- c) *Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra kjerneområdene.*

#### **8.9 Hensyn friluftsliv (H530)**

- a) *Dette er områder som i et 50-års perspektiv forbeholdes friluftslivsinteresser.*
- b) *Det er viktig å unngå å dele opp hensynssonene i flere mindre deler.*
- c) *Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra hensynssonene.*
- d) *Utøvelsen av friluftsliv i hensynssonen skal ikke være til hinder for jord- og skogbruksdrift.*

### 8.10 Hensyn grønnstruktur - nærtuområder og turdrag (H540)

- Område H540\_1: Aunvåttan/Solemsvåttan
- Område H540\_2: Leistadåsen
- Område H540\_3: Stavsjøen/Vassåsen
- Område H540\_4: Områdene rundt Jernbanedamman
- Område H540\_5: Høiby dalen
- Område H540\_6: Hommelvikheian
- Område H540\_7: ”Gamle Kongeveg” (mot Gjevingåsen)
- Område H540\_8: Svartnesset/Sveiåsen

a) Retningen på nye utbyggingsområder styres vekk fra hensynssonene.

### 8.11 Hensyn grønnstruktur - sammenhengende tursti langs sjøen (H540\_9)

a) *Jernbanetraseen mellom Hommelvik og Muruvik sikres og opparbeides som turveg. Prinsippet om universell utforming skal følges for turvegen og tilhørende anlegg.*

## Båndleggingssone jf § 11-8 d):

### 8.12 Båndleggingssone Hevillen naturreservat (H720)

- 1) For forvaltningen av naturreservatet Hevillen vises det til gjeldende [forskrift](#), vedtatt 17.12.2010.

### 8.13 Båndleggingssone kulturminner (H730)

Område: gravhaugene på Vikhammer Nedre, Bjørkholt og Vikhammerløkka.

- 1) Båndlagte områder omfatter områder som er vernet/fredet med hjemmel i [Kulturminneloven](#) (både automatisk fredet og vedtaksfredet). Vernede områder med sikringssone på 5 m er vist på arealplankartet.
- 2) Bygge- og anleggstiltak innenfor slike områder og tiltak som kan påvirke formålet med vernet kan bare skje etter særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Dette gjelder også graving av kabel- og dreneringsgrøfter eller andre typer terrenginngrep. Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges kulturminnemyndigheten, Sør-Trøndelag fylkeskommune.

### 8.14 Båndleggingssone verna vassdrag (H740)

- 1) Homlavassdraget er vernet i Verneplan for vassdrag. [St.prp.nr.75 \(2003-04\) - Supplering av Verneplan for vassdrag \(2005\)](#) (123/2 Homla.). Verdiene bak vernet av Homla skal ivaretas. Biologisk og geologisk mangfold har store verdier. Elvelandskapet er variert og spesielt, og både ravinlandskap og karakteristiske fosser i dette lavlandsvassdraget gir landskapet stor verdi. Området har stor verdi i friluftssammenheng, som kulturlandskap og har store kulturminneinteresser, jf kap.9.12.4 i verneplanen.
- 2) Aktiviteten innenfor område som berøres av vern av Vikelva (Jonsvannet - Ranheim) jf [Vannressursloven](#), reguleres etter stortingsvedtak og vedtatte rikspolitiske retningslinjer.

## Gjennomføringszone jf § 11-8 e):

### 8.15 Gjennomføringszone Vikhammer (H810\_2)

- 1) Det skal utarbeides en områderegulering for å avklare arealbruk, lokalisering og utnyttelse innenfor hensynssonen, jf Plan- og bygningsloven §11-9 nr.1.
- 2) Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.
- 3) Det er knapphet på ledige arealer på Vikhammer. Prinsippet om fortetting og en konsentrert utbygging skal legges til grunn.

- a) *Sentrumsinnhold:*
  - tjenesteyting (offentlig) som skole, barnehage, idrett, grønt
  - møtearenaer og offentlige (by-)rom
  - konsentrert kunnskapsbasert og arbeidsintensiv næring; kontorarbeidsplasser
  - konsentrert boligutbygging (eks. leilighetskonsepter, boliger på toppen av næringsbygg/forretning)
  - kollektivknutepunkt for buss og tog med parkering
  - dagligvarehandel og øvrig grunnleggende service- og handelstilbud (frisør, etc)
- b) *Kontakten med sjøen og tilgang til den med sikt og ferdsel, prioriteres. Fylkesvegen skal ikke framstå som en barriere, alternativer skal vurderes inkludert miljøtunnel.*
- c) *Hovedprinsipp lokalisering:*
  - nord for fylkesvegen 950: (offentlig), skole, idrett og grønt, noe boligfortetting/"avtrapping" mot eksisterende boligområder
  - sør for fylkesvegen 950: næring/kontorlokaler, boliger/leilighetskonsepter, offentlig
- d) *Høyder:*
  - 4-6 etg sør for fv950
  - 2-3 etg nord for fv950
  - Holde lav høyde nord for fv950 slik at inn- og utsynet mellom Vikhammer og sjøen ikke reduseres, og man opprettholder og legge til rette for nær kontakt mellom stedet og sjøen. Offentlige bygg som skole og barnehage og idrettsanlegg/-baner er bygg og anlegg som det hensiktsmessig å holde lav høyde på (sammenlignet med konsentrert næring og bolig), slik at disse funksjonene på sikt bør flyttes nord for fv950.
  - på sørsiden av fv950 og opp mot den bratte Vikhammeråsen kan man bygge mer konsentrert og i høyden ut fra terrenget.
  - krysset ved Rema/Prix (dagens handelssentrum) åpne for høyere utnyttelse også nord for fv950, men ikke på bekostning av sol- og lysforholdene for tilgrensende boliger.

Oversikten er ikke uttømmende.



## 8.16 Gjennomføringszone Hommelvik (H810\_3)

- 1) Hensynssonen omfatter et større areal enn eksisterende sentrumsplan. Revideringen av sentrumsplanen skal omfatte hele hensynssonen, jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1.
- 2) Kommunens handels- og lokaliseringsanalyse med overordnet senterstruktur, skal legges til grunn for planarbeidet.

a) Sentrumsplanen må revideres ut fra/med hensyn til:

- sentrumsutvikling slik at Hommelvik er et levende sentrumsområde
- sikre god kombinasjon av tjenesteyting, næring, handel, møteplasser og bolig
- behovet for å avgrense og definere sentrumskjerner for ny og konsentrert utbygging
- fokusere på mulige flerbruksbygg
- ungdomshus
- bo- og omsorgssenter
- behovet for handel; detalj ikke plasskrevende
- konsentrert kunnskapsnæring, (store areal er ferdig regulert i Moan/Sandfjæra)
- må ha en markert møteplass, et torg der bl.a. kan arrangere f.eks. Bondens Marked og annet
- må bryte ned barrieren som tog og veg er, flere krysningspunkt, hovedpunkt ved stasjonen
- sikre at sjøen er en del av sentrum, med spesielt fokus krysningspunkt jernbanen
- møteplasser/arenaer
- grønt, lek og idrett
- teknisk infrastruktur (avfallsløsninger, data-/teleløsninger, VA, rensanlegg Nygården etc.)
- kollektivtilbud og knutepunkt (buss og tog med park & ride)
- gang- og sykkelvegssystemer
- differensiert veg- og gateutforming, skille mellom type utforming og lokalisering
- parkering
- barn- og unges interesser og rettigheter
- prinsippet om universell utforming
- prinsippet om en fortettet bolig- og sentrumsutvikling
- kulturaktiviteter
- ny el større barneskole og ungdomsskole
- oppdatere bestemmelsene for bevaringsområdet, ingen fortetting i bevaringsområdet

Oversikten er ikke uttømmende.

### 8.17 Gjennomføringszone IKAP - Nye Sveberg (H810\_4)

- 1) Det skal utarbeides en samlet områdeplan (jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1), med utgangspunkt i H810\_4, for hele næringsområdet Nye Sveberg med utdypende konsekvensutredning før det kan vurderes størrelse og utstrekning av næringsformål.

Planavgrensningen samt størrelsen på mulig næringsareal skal avklares gjennom områdeplanen.

Områdeplanen skal blant annet vise:

- Nærings sammensetninger
- Adkomst
- Det må også gjøres en landskapsmessig vurdering av tekniske inngrep som vil ligge utenom feltet avsatt til næring.
- Utredninger av infrastruktur, og skal omfatte aktuelle arealer i forhold til dette.
- Planlegging i forhold til vannavrenning, også spesielt med tanke på reservedrikkevannskilden Stavsjøen.
- Hvordan salamandere i området med trekkruiter skal hensyntas, og avbøtende tiltak i forhold til dette.
- Utbyggingens virkning på og eventuelle endringer av vannbalansen i området, inkl. eventuell påvirkning på storsalamanderen
- Grønndrag og grønne korridorer i og gjennom næringsområdet.
- Feltundersøkelse som avdekker eventuelle berørte arter som KU datert 28.01.11 ikke omhandler.

Listen er ikke uttømmende.

- 2) Området for næringsbebyggelse skal ikke omfatte forretning/handel og tjenesteyting. Bedrifter som etablerer seg må ligge i kategorien B og C-bedrift. Tillatt parkeringsdekning i området settes til maksimalt 1 plass per 100 m<sup>2</sup> bebygd areal.
- 3) Områdeplanarbeidet skal ta utgangspunkt i konsekvensutredning Nye Sveberg datert 28.01.11.
- 4) Influensområdet i forhold til Nye Sveberg også utenfor H810\_4 skal vurderes i den videre konsekvensutredningen.
- 5) Konsekvensutredningen skal også utrede mulige utvidelser av næringsområdet utenfor H810\_4, samt nødvendige tiltak i forhold til dette.
- 6) Svebergkrysset må utbedres før ny virksomhet kan etableres i næringsområdet. I forbindelse med områdeplanen må løsning i forhold til fullverdig kryss her utredes.

### **8.18 Gjennomføringszone – Storsand-Vulu østre (H810\_5)**

1) Før det kan vurderes areal til næringsformål i området, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser.

- a) *Noen sentrale temaer som må vurderes er:*
- jordbruk
  - naturmangfold
  - friluftsliv og rekreasjon
  - vannressurser - nedslagsfelt
  - topografi/ omfattende terrengbearbeiding
  - sikker vannleveranse
  - ROS
  - adkomst
  - økonomi

*Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak.*

### **8.19 Gjennomføringszone – Ny vegutløsning til Stormyra/Stjørdal (H810\_6)**

1) Før det kan vurderes areal til vegformål i området, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser.

- a) *Noen sentrale temaer som må vurderes er:*
- naturmangfold
  - friluftsliv og rekreasjon
  - grunnvannsforhold
  - topografi/ omfattende terrengbearbeiding
  - ROS
  - økonomi

*Konsekvensutredningen må vise løsninger med avbøtende tiltak*

- b) *Vegløsningen skal fortrinnsvis skje via en tunnelloøsning gjennom Malvik kommune.*

### **8.20 Gjennomføringszone – Betania (H810\_7)**

1) Før det kan vurderes omdisponering av areal innenfor sonen, skal det foreligge geoteknisk utredning. Vurderingen skal også omfatte influensområdene.

2) Det stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1.

## **Detaljeringssone § 11-8 f):**

### **8.21 Videreføring av juridisk bindende kommunedelplan (H910\_74)**

1) Gjeldende sentrumsplan, Kommunedelplan for Hommelvik Reg.74, gjelder inntil ny plan foreligger, se punktet [Gjennomføringszone Hommelvik \(H810\\_3\)](#).